



# De la perception de l'espace dans les quartiers à la prospective territoriale : analyse de l'urbanisation à la Réunion

Sylvie Hoareau

## ► To cite this version:

Sylvie Hoareau. De la perception de l'espace dans les quartiers à la prospective territoriale : analyse de l'urbanisation à la Réunion. Géographie. Université de la Réunion, 2013. Français. NNT : 2013LARE0025 . tel-01162636

**HAL Id: tel-01162636**

**<https://theses.hal.science/tel-01162636>**

Submitted on 11 Jun 2015

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



---

École doctorale  
Lettres et Sciences Humaines /  
Droit Économie Gestion et Sciences Politiques

Doctorat de géographie

HOAREAU Sylvie

# **De la perception de l'espace dans les quartiers à la prospective territoriale**

## **Analyse de l'urbanisation à La Réunion**

Thèse sous la direction de Jean-Michel JAUZE (Professeur de Géographie)  
et de Thierry SIMON (MCF – HDR Géographie)

Soutenue le 23/09/2013  
à l'Université de La Réunion

### **Jury :**

François BART, Professeur émérite, Université Michel de Montaigne, Bordeaux III  
Jean-Charles ÉDOUARD, Professeur, Université Blaise Pascal, Clermont-Ferrand  
Jean-Michel JAUZE, Professeur, Université de La Réunion  
Thierry SIMON, MCF-HDR, Université de La Réunion



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>2</b>
<b>AVANT-PROPOS.....</b>	<b>5</b>
<b>REMERCIEMENTS.....</b>	<b>8</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>12</b>
<b>PARTIE I PRÉALABLE À L'ÉTUDE DE TERRAIN (MÉTHODOLOGIE).....</b>	<b>26</b>
CHAPITRE 1 DÉLIMITATION DE L'ESPACE D'ÉTUDE.....	29
<i>A) La sélection des terrains de recherche.....</i>	<i>30</i>
<i>B) La délimitation spatiale des quartiers sélectionnés.....</i>	<i>34</i>
<i>C) Le choix des dimensions à analyser.....</i>	<i>37</i>
CHAPITRE 2 CONSTRUCTION DE L'ESPACE RÉEL SELON LES TROIS VARIABLES PERTINENTES DE LA GÉOGRAPHIE.....	39
<i>A) Maîtriser les changements démographiques.....</i>	<i>39</i>
<i>B) Comprendre l'organisation du tissu économique .....</i>	<i>41</i>
<i>C) Évaluer la qualité environnementale.....</i>	<i>43</i>
CHAPITRE 3 ORGANISATION DE DEUX MODÈLES DE PERCEPTION DU TERRITOIRE .....	48
<i>A) L'élaboration du modèle institutionnel.....</i>	<i>48</i>
<i>B) La construction du modèle populaire.....</i>	<i>67</i>
CHAPITRE 4 LA PROSPECTIVE DES QUARTIERS.....	83
<i>A) Objectifs et questionnement.....</i>	<i>84</i>
<i>B) Procédure.....</i>	<i>85</i>
CONCLUSION PARTIELLE.....	96
<b>PARTIE II ANALYSE DES QUARTIERS.....</b>	<b>98</b>
CHAPITRE 1 ESSAI DE TYPOLOGIE DES QUARTIERS SELON LES PERCEPTIONS DES USAGERS .....	101
<i>A) Une perception mitigée des usagers internes.....</i>	<i>101</i>
<i>B) Des regards externes contrastés sur les quartiers.....</i>	<i>106</i>
<i>C) Typologie des quartiers .....</i>	<i>111</i>
CHAPITRE 2 ANALYSE DES QUARTIERS DE TYPE 1.....	113
<i>A) Des quartiers perçus de façon idéale dans plusieurs dimensions.....</i>	<i>114</i>
<i>B) La domination du quartier-village dans l'organisation spatiale.....</i>	<i>159</i>
<i>C) Des quartiers en pleine structuration et le défi quotidien posé aux institutions .....</i>	<i>203</i>
<i>D) Synthèse du chapitre : les caractéristiques des quartiers de type 1, biens perçus.....</i>	<i>216</i>
CHAPITRE 3 ANALYSE DES QUARTIERS DE TYPE 2.....	227
<i>A) Une perception mitigée des habitants et un besoin d'amélioration.....</i>	<i>228</i>
<i>B) Une organisation spatiale très urbaine des quartiers.....</i>	<i>266</i>

<i>C) Un regard institutionnel en faveur de la densification.....</i>	<i>293</i>
<i>D) Synthèse du chapitre 3 : les caractéristiques des quartiers de type 2 par l'application de l'outil formation socio-spatiale.....</i>	<i>303</i>
<b>CONCLUSION PARTIELLE.....</b>	<b>311</b>
<b>PARTIE III PROSPECTIVE ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT.....</b>	<b>312</b>
<b>CHAPITRE 1 PROJECTIONS À L'HORIZON 2020.....</b>	<b>314</b>
<i>A) Les évolutions démographiques possibles.....</i>	<i>315</i>
<i>B) Les tendances des équipements des quartiers.....</i>	<i>320</i>
<i>C) Les évolutions des activités économiques.....</i>	<i>334</i>
<i>D) Les évolutions possibles du foncier.....</i>	<i>337</i>
<i>E) Synthèse : les différents scénarii ou les futurs envisageables pour les quartiers à l'horizon 2020.....</i>	<i>343</i>
<b>CHAPITRE 2 LES AXES DE DÉVELOPPEMENT .....</b>	<b>345</b>
<i>A) L'économie résidentielle .....</i>	<i>345</i>
<i>B) Le développement économique et culturel par le tourisme.....</i>	<i>347</i>
<i>C) L'initiative locale ou la valorisation des projets portés par les habitants.....</i>	<i>349</i>
<b>CHAPITRE 3 CONCRÉTISATION DES FUTURS POSSIBLES.....</b>	<b>351</b>
<i>A) Les moyens de concrétisations des aménagements à venir.....</i>	<i>351</i>
<i>B) Les freins des types de développement.....</i>	<i>352</i>
<b>CONCLUSION PARTIELLE .....</b>	<b>356</b>
<b>CONCLUSION GÉNÉRALE.....</b>	<b>357</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>364</b>
<i>A) Bibliographie de la thèse.....</i>	<i>365</i>
<i>B) Bibliographie théorique (lectures et bases de données consultées).....</i>	<i>370</i>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>381</b>
<b>FORMULAIRES D'ENQUÊTE ET GRILLES D'ENTRETIEN.....</b>	<b>382</b>
<b>DÉCOUPAGE STATISTIQUE DES QUARTIERS EN ÎLOTS 15 ET IRIS 2000.....</b>	<b>397</b>
<b>CARTOGRAPHIES (RÉGLEMENTATIONS).....</b>	<b>400</b>
<b>CARTES MENTALES.....</b>	<b>403</b>
<b>ANALYSES TEXTUELLES.....</b>	<b>474</b>
<i>A) Analyse de la question « Aimez-vous votre quartier ? ».....</i>	<i>474</i>
<i>B) Analyse des questions sur l'origine des habitants et leurs motifs de résidences.....</i>	<i>490</i>
<i>C) Analyse de la question « Pourquoi ? » de l'enquête « Que pensez-vous de ces quartiers ? ».....</i>	<i>501</i>
<i>D) Analyse de l'identité des quartiers (caractéristiques attribuées par les habitants).....</i>	<i>516</i>
<b>CALCULS DES SEUILS D'APPARITIONS DE 36 ÉQUIPEMENTS ET SERVICES DANS LES QUARTIERS.....</b>	<b>528</b>
<b>RÉCITS DE VIE.....</b>	<b>529</b>
<i>A) Frédéric SIVA, adulte-relais à Terre-Sainte pour l'association les Alizées.....</i>	<i>529</i>
<i>B) Raphaël FOLIO, habitant de Hell Bourg .....</i>	<i>530</i>

<u>ENTRETIENS AVEC LES ACTEURS.....</u>	<u>534</u>
<i>A) Intercommunalités.....</i>	<i>534</i>
<i>B) Communes.....</i>	<i>537</i>
<i>C) Entretiens avec les bailleurs sociaux.....</i>	<i>551</i>
<b><u>TABLES.....</u></b>	<b><u>557</u></b>
<u>TABLE DES ILLUSTRATIONS .....</u>	<u>558</u>
<u>TABLE DES MATIÈRES .....</u>	<u>574</u>

# AVANT-PROPOS

Qui sommes-nous ? Depuis 2004, nous sommes étudiante en géographie. En 2009, nous avons obtenu un Master 2 recherche. Notre mémoire qui s'intitule « Vivre son quartier – Études des représentations et des pratiques de l'espace dans les quartiers périphériques de Saint-Louis » s'intéresse au découpage communal de la Rivière Saint-Louis, notre quartier d'origine. Ce premier travail d'apprentissage de la recherche s'intéresse aux représentations de l'espace. Ce sujet de thèse s'inscrit donc en continuité du Master 2.

Notre principale motivation au cours de cette thèse fut la curiosité, l'envie d'aller plus loin et d'en savoir plus. Nous aimons apprendre, découvrir et explorer. C'est aussi ce qui nous a permis d'affronter les doutes. Au début, nous avançons sans savoir où nous allions, sans cesse nous poser les questions « Comment faire ? » Quels outils utiliser ? Nous nous sommes sans cesse remise en questions. Nous ne savions pas par avance ce que nous allions trouver au bout du chemin. Cette continuelle introspection autant dans la méthodologie que dans le travail des concepts mais aussi au regard des données récoltées sur le terrain nous a parfois déconcerté. Aussi, nous avons appris à avancer dans l'incertitude. En lisant les ouvrages déjà disponibles, nous avons découvert plusieurs chemins possibles pour traiter le sujet, plusieurs angles d'approches possibles. Aussi, nous avons dû faire des choix pour pouvoir maîtriser ce projet qui devenait de plus en plus tentaculaire au fil des années. Par conséquent, de nombreuses pistes restent à explorer et ne seront pas traitées ici. À travers cette épreuve intellectuelle et humaine, nous avons découvert comment chacun construisait de la connaissance et à quel point cet exercice n'était pas si évident. Nous avons eu des moments de solitude où nous étions face à nous-même, où c'était à nous de trouver des solutions adéquates face à tel ou tel problème, où nous avons dû puiser tout au fond de nous-même les ressources nécessaires. Nous avons également échangé avec les professionnels de la question. Nous nous sommes aussi interrogée sur nos capacités à gérer un aussi volumineux projet en un temps donné. Tels furent les enjeux de ce travail de recherche.

Une des limites de ce travail de recherche réside dans sa pluridisciplinarité ou ses aspects pluridimensionnels. En effet, nous ne sommes pas économiste ou sociologue ou psychologue mais bien apprentie-géographe. Par conséquent, nous sommes bien consciente que la compréhension de certains mécanismes mériterait une plus grande investigation voire une analyse plus poussée.

Ensuite, nous souhaiterions exposer notre position par rapport à ce sujet de recherche. Pendant ces quatre années, nous avons été apprentie-chercheuse mais pas gestionnaire de projet dans une collectivité. Par conséquent, nous n'avons pas disposé de comité de pilotage pour une démarche prospective collaborative : faire des groupes et les animer en continu. Pourtant, ceci aurait été une

entrée très intéressante. En ce sens, nous avons dû adapter mon approche en fonction de notre statut d'où un aspect parfois associatif de la thèse.

Néanmoins nous avons découvert les rouages de l'aménagement du territoire à La Réunion en interrogeant un maximum d'acteurs concernés. Et par ce biais nous avons eu un contact avec ce monde professionnel. Alors nous sommes allée sur le terrain pour les interroger afin d'en savoir plus et de mieux comprendre leurs conditions de travail.

Nous avons voulu être en contact direct avec le terrain et la population parce que nous avons un curieux défaut : « si nous ne voyons pas nous ne croyons pas ». Par conséquent, cette thèse a été très sportive. Nous avons fait le tour des quartiers pour faire passer les questionnaires, pour les entretiens et pour prendre des points au GPS parce qu'il fallait mettre à jour les cartes existantes et localiser des endroits qui n'y figuraient pas. Nous avons voulu voir ce que les habitants vivaient. Nous nous sommes donc imprégnée de tous ces lieux. Ces endroits ne sont pas toujours faciles d'accès (cirques) et parfois dangereux. De plus, les gens affectent à certains quartiers une mauvaise réputation à cause de l'insécurité. Nous avons entendu des « n'y mettez pas les pieds », « n'y aller pas toute seule », « à partir de 17 h il faut rentrer chez vous », « là bas, c'est mauvais, mauvais ». Ces obstacles ne nous ont pas empêché de nous rendre dans tous ces quartiers et d'aller à la rencontre des habitants pour les interroger. Ces prises de risques et ces rencontres avec les résidents ont d'ailleurs laissé en nous des souvenirs indélébiles et des anecdotes plutôt insolites. Au cours de nos enquêtes, nous avons reçu l'aide providentielle des étudiants, des associations de quartier ou d'un réseau d'habitants notamment des groupes de jeunes ou des personnes des quartiers, à qui nous adressons notre profonde reconnaissance.

Finalement, cette thèse se révèle une expérience humaine très forte. Nous avons rencontré beaucoup de personnes. Nous avons appris à vaincre nos peurs et à dépasser les idées-reçues. Nous avons essayé de gérer notre stress et nos angoisses. Nous avons vaincu notre timidité en allant vers les autres. Par conséquent, cela nous a apporté une plus grande ouverture d'esprit. Au cours de ces années de labeur, nous avons été très éprouvée. Mais c'est aussi pendant les moments douloureux que l'on forge ses valeurs pour demain.

Nous considérons nos parcours de doctorante comme une première expérience professionnelle. Ce fut notre premier contact avec l'enseignement à travers diverses interventions auprès des licences et des masters. En définitive, ce fut un vrai projet à gérer avec tous les aléas et les risques qu'ils comportent.

# REMERCIEMENTS



Nous remercions tous ceux et celles qui ont apporté leur contribution à la réalisation de ce travail de recherche.

Nous adressons nos profonds remerciements en premier à nos directeurs de recherche Messieurs Jean-Michel JAUZE pour tous ses conseils, son soutien sans faille et les moyens mis à ma disposition pour la bonne conduite de mes travaux au sein du laboratoire CREGUR (Centre de Recherche et d'Études Géographiques de l'Université de La Réunion) et Thierry SIMON pour son appui, les compétences qu'il a apportées à cette recherche et la sincérité de ses remarques. Nous les remercions tous les deux de nous avoir permis de vivre cette aventure humaine et intellectuelle.

L'université de La Réunion, Messieurs :

- Bernard RÉMY et Emmanuel MARCADET du laboratoire de cartographie pour leurs précieux conseils techniques ;
- Majid AMODE, responsable informatique pour son assistance en matière de logiciel au laboratoire ;
- Nicolas VILLENEUVE, chercheur à l'IRD (Institut Recherche et Développement) qui nous a si gentiment prêté du matériel ;
- Pascal DURET, responsable du laboratoire DIMPS (Déterminants Interculturels de la Motricité et de la Performance Sportive) de l'université du Tampon qui nous a aidé pour le traitement de l'information ;
- le service Prêt entre Bibliothèque (PEB) que nous avons particulièrement sollicités au cours de l'élaboration de notre bibliographie ;
- l'École Doctorale qui nous a accueilli et offert des formations tout au long de notre parcours ;
- les chercheurs de notre laboratoire d'accueil pour tous leurs conseils au cours des séminaires qui ont participé à approfondir notre réflexion.

Les responsables des différentes collectivités qui nous ont fourni de la documentation :

- les différents responsables des services d'urbanisme des communes qui nous ont fourni les plans locaux d'urbanisme : Monsieur Boris ASTOUNE et Monsieur Serge HOARAU (Saint-Leu), Monsieur Thierry KEGLER (Saint-Paul), Madame Erika MAOHOUSSA (Sainte-Suzanne), Messieurs Josian TURPIN, MITON et Laurent BIGOT (Saint-Pierre), Monsieur PERNY et Madame Pascaline PATOUMA (Saint-Denis), Monsieur Josélito GRONDIN et Madame RIVIÈRE (directrice générale des services) (Entre-Deux), Monsieur CESALPINE du bureau du PLU (Plan Local d'Urbanisme de la mairie de Trois-Bassins), Monsieur KAZI (Saint-André), Messieurs Thierry PAYET et Jean-Hugues CLAIN (Cilaos), Madame Aurélie BRIQUE (Port), Monsieur

Dimitri CONTE (La Possession), Monsieur MÉTRO (Bras Panon), Monsieur Jean-Rico LATCHIMY (Mairie du Tampon), Messieurs Jean-Claude TÉCHER et BARÉGE (Sainte-Marie) ;

- les responsables des intercommunalités qui nous ont accueilli et qui ont répondu à nos interrogations :

- La CASud (Communauté d'Agglomération des communes du Sud) : Monsieur Camille LAFOSSE, chargé de mission PLH (Programme Local de l'Habitat), Direction de l'Habitat et Politique de la ville, Madame Graziella FADHUILE, Monsieur Fabrice GAUSSAIL, Madame Christine MAK-YUEN du service SIG (Système d'Information Géographique), Madame Ange GRONDIN, responsable du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) ;

- La CINOR (Communauté Intercommunale du Nord de La Réunion) : Monsieur Mickael NACIVET ;

- Le TCO (Territoire de la Côte Ouest) : Monsieur Olivier PARMENTIER et Madame Claudie DALY ;

- La CIREST : Monsieur David PROGNON, responsable du service SIG (Système d'Information Géographique).

- Les élus qui ont accepté de répondre à nos questions : Mesdames GÉRARD (Jean-Petit), Vivienne DALLEAU (Rivière des Pluies), Marie-Thérèse PAULET (Chaudron) et Messieurs Pierre GUINET (Saint-Leu), Cyrille HAMILCARO (CASud), Mohammad CADJEE (Saint-Denis), Prosper PONAMA de la mairie de Saint-André, BERNERON (Cilaos) ;

- L'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine) : Monsieur Patrice MARCEL responsable de la rénovation du quartier de la Ravine Blanche ;

- Les bailleurs sociaux : Messieurs Yann LEROUX (SHLMR) ; Philippe JOUANEN (directeur de la SIDR) et Antoine ROFFIAEN (responsable du secteur Nord-Est Direction l'aménagement de la SIDR) ;

- L'AGORAH (Agence pour l'Observation de La Réunion, l'Aménagement et l'Habitat) : Madame Sabine RIVIÈRE, Monsieur Willy BEAUDEMOULIN et le Club Géomatique ;

- Le bureau d'études CODRA qui nous a mis en relation avec les professionnels des collectivités, notamment Monsieur David LISION et Madame Nadège LOMBARD ;

- L'INSEE (Institut National des Statistiques et des Études Économiques) : Monsieur Claude TOUZET, technicien-conseil de l'information statistique, et Mesdames Céline RORTAIS et Chantal SAUTEREAU, responsables de la diffusion de l'information SIRENE ;

- La CCIR (Chambre des Commerces et d'Industrie de La Réunion) : Madame Annie ALEF, responsable des fichiers consulaires ;
- L'AD2R (Association de Développement Rural de La Réunion) : Madame Anne COBELLI, Monsieur Olivier BEAUVOIR et Olivier ODON qui nous ont apporté leur expérience ;
- Les associations de quartier : Monsieur Ismaël AFFEJEE de l'association des commerçants du centre-ville de Saint-Pierre, l'association APA à Jean-Petit, « Granpiécoco » à Ravine Blanche et « Entre-Deux Zépok » à l'Entre-Deux qui nous ont aidé dans la distribution des questionnaires ;
- L'Europe et la Région Réunion, pour leur soutien financier qui nous ont permis de réaliser nos travaux dans les meilleures conditions ;

Nous remercions tous les habitants des quartiers qui ont accepté de participer à la présente étude en répondant aux questionnaires autant de fois que nécessaire.

Et comme la famille c'est la meilleure des équipes ! Nous remercions nos parents, nos frères et soeurs, et même nos neveux et notre nièce, notre oncle et notre tante pour leur appui et pour leur compréhension au cours de ces années de labeur. Ils ont tous été d'un vrai soutien et d'un grand réconfort dans les moments les plus difficiles où nous croyions naviguer à bord du Titanic. Nous remercions aussi tous nos amis que nous avons rencontrés au cours de nos années de thèse avec qui nous avons partagé de bons moments. Merci infiniment à tous !

# INTRODUCTION

**A** La Réunion, l'urbanisation se caractérise par sa diffusion fulgurante dans le temps et dans l'espace. Le passage du village à la ville « *correspond à la transformation d'économies agraires en économies industrielles et tertiaires, et à des transformations sociales très importantes* »<sup>1</sup>. Dans l'île, le phénomène s'accroît dès la départementalisation. Avant 1946, une véritable misère s'installe. Les retards par rapport à la France s'accumulent. S'engage alors une politique de rattrapage caractérisée par une augmentation de la construction des logements sociaux. Ces derniers sont destinés à la résorption des bidonvilles situés en périphérie proche des centres-villes permettant ainsi de reloger la population défavorisée. Parallèlement, de nouvelles classes sociales apparaissent : les fonctionnaires, installés en périphérie des villes dans un habitat individuel situé à mi-pente ou en hauteur. C'est le début de la périurbanisation dans les années 1980<sup>2</sup>. Or, le foncier se fait rare en raison de l'exiguïté du territoire insulaire et la population ne cesse d'augmenter. L'extension urbaine, sans précédent, participe au renforcement des déséquilibres régionaux. En l'occurrence, certains pôles urbains comme Le Port et Saint Denis concentrent les activités et attirent la population en quête d'emplois et de meilleures conditions de vie si bien que les inégalités se creusent entre le Nord - Ouest (région du Port à Sainte Suzanne) et le reste des micro-régions. Ces écarts sont aussi observés à l'échelle communale souvent assimilée à celle de la ville. Cette dernière se divise en quartiers variés selon :

- leur situation géographique : ceux des Hauts et ceux des Bas ;
- leur position par rapport au centre urbain : les centraux, les périurbains et les ruraux ;
- la période de leur édification : les nouveaux et les anciens ;
- leurs caractéristiques socio-économiques : ceux qui sont dits aisés, ouvriers, commerçants, de classes moyennes ou bien déshérités pour reprendre quelques critères établis par l'Institut National des Statistiques et des Études Économiques<sup>3</sup>.

Plusieurs définitions sont donc admises selon l'angle d'approche. L'aménagement de ces espaces s'avère, lui aussi, correctif. La verticalité du bâti, longtemps considérée comme remède à l'étalement urbain, spécifie quelques secteurs notamment ceux qui sont localisés en périphérie proche des grands centres urbains comme Saint Pierre, Saint Denis, Le Port et Saint Benoît. Elle montre de plus en plus ses limites. En métamorphosant le paysage, mais aussi le mode d'habiter créole, elle influence l'altérité et la représentation du lieu de vie. Or, le résident tend à projeter sa

---

1 PUMAIN Denise. PAQUOT Thierry. KLEINSCHMAGER Richard. *Dictionnaire de la ville et de l'urbain*. Éditions Economica-Anthropos. Paris. 2006. p. 290

2 JAUZE Jean-Michel. NINON Joël. « Dynamiques et expressions de la périurbanisation à La Réunion ». *Les Cahiers d'Outre-Mer, revue de géographie de Bordeaux*. n° 206 – 52<sup>ème</sup> année. 1999. p. 143-168.

3 ACTIF Nelly. « Typologie sociale des quartiers » in Collectif. *Atlas de La Réunion*. Saint-Denis. INSEE. Université de La Réunion. p. 61

relation à l'autre sur son espace. Pour cette raison, des endroits sont stigmatisés tandis que d'autres sont idéalisés. L'essor de l'habitat social fait apparaître de nouveaux espaces de vie aménagés selon les principes de l'État conduisant à la disparition progressive du *kartié* traditionnel<sup>4</sup>. Un glissement de la notion s'opère alors. Celui-ci se réduit à une portion de la ville. En ce sens, il constitue un échelon pour l'action politique et l'aménagement du territoire. Toutefois, il reste une unité de voisinage porteuse d'une dimension sociale et symbolique non négligeable. Dans le contexte réunionnais, il revêt un caractère identitaire et relationnel.

### **Du *kartié* au quartier**

Couramment, le *kartié* est assimilé à une entité sociale, vecteur de communications et d'identité. L'individu se reconnaît dans ce dernier. Il a le sentiment d'y appartenir. Localement, les limites attribuées à cet espace sont à géométrie variable. Selon Michel WATIN<sup>6</sup>, celles-ci dépendent du contexte. Si la personne est résidente, son *kartié* est défini à partir de son domicile. Si elle est extérieure au lieu, celui-ci peut être assimilé à une agglomération entière, d'où un quartier Saint-Pierre ou encore un quartier Saint-Paul. Ce lieu de vie regroupe plusieurs *kours*. Le *kartié* se compose d'un « agrégat de gens » constitué par des liens de parenté ou d'alliance organisant un réseau reliant entre elles les différentes *kours* du *kartié*. Cet agglomérat revêt une identité suffisamment forte pour que ses habitants puissent s'en réclamer et qu'ils le distinguent des autres. Le quartier urbain, quant à lui, se caractérise par une individualisation des pratiques et des relations de voisinage. Dans la cité, l'agencement du réseau relationnel est tout autre. L'organisation diffère de celle de la *kour*. La porte du logement ou la rue remplace le sentier et le chemin favorisant par là le repli domestique et l'individualisation des pratiques. Une cité, en d'autres termes un groupement d'immeubles, se subdivise généralement en plusieurs entités. Les limites entre elles s'estompent en raison du comblement des espaces inter-quartiers. Lieu de vie du quotidien, ce dernier est aussi pratiqué et perçu par ses résidents. Cela étant, il constitue un terrain d'analyse intéressant pour l'étude des conceptions mentales de l'espace.

### **De la perception de l'espace dans les quartiers**

Les psychologues, comme Jean-François DORTIER<sup>7</sup>, considèrent l'acte perceptif comme une lecture du monde. L'analyse de ces phénomènes oppose d'une part les tenants d'un espace galiléen,

---

4 SIMONIN Jacky. WATIN Michel. WOLFF Éliane. « Scolarisation et dynamique urbaine de l'île de La Réunion ». *Les Annales de la recherche urbaine*. n°75. p. 116

5 Écriture pour marquer la singularité du quartier à La Réunion

6 WATIN Michel. *Habiter. Approche anthropologique de l'espace à La Réunion*. Thèse en anthropologie. Université de La Réunion. 1991. p. 251

7 DORTIER Jean-François. « La perception, une lecture du monde ». *Sciences Humaines*. Mai 2007. Disponible sur : [http://www.scienceshumaines.com/la-perception-une-lecture-du-monde\\_fr\\_21020.html](http://www.scienceshumaines.com/la-perception-une-lecture-du-monde_fr_21020.html)

euclidien qui d'autre part les partisans d'une dimension spatiale culturelle, qualitative, vécue et cachée. Toutefois, aujourd'hui, la production sociale de l'espace est communément admise par ces scientifiques. Certains chercheurs de la discipline comme Antoine BAILLY<sup>8</sup> ou encore Guy DI MEO<sup>9</sup>, pour ne citer qu'eux, s'accordent à distinguer la perception de la représentation. La première envisage l'objet en sa présence. Ce dernier est saisi par les sens. La seconde consiste à interpréter la chose en son absence. « K. LYNCH distingue, dans l'image que nous avons de notre environnement trois éléments fondamentaux qui s'appliquent bien à la représentation du quartier : « l'identité, la structure, la signification ». Tout aménagement d'un lieu doit prendre en compte cette « subjectivité souhaitée » dont parle G. BACHELARD. Le quartier n'est qu'un « interface entre espace subjectif et espace objectif » (M. COLLOT, 1986). Il n'est pas un objet en soi, mais un espace vécu, aimé ou détesté, connu ou inconnu. Chaque individu se forge une représentation de son environnement qui guide son action. Pour l'habitant ce n'est pas la « réalité » qui importe mais plutôt ce qu'il se représente. Entre l'espace vécu, perçu et l'espace « objectif », des différences considérables peuvent apparaître : d'où l'intérêt de l'image qu'un habitant a de sa ville, de son quartier (K. LYNCH, Voir et planifier, 1982). La principale difficulté de cette cognition spatiale intra-urbaine réside dans le recueil de données. S'il est relativement facile de trouver des statistiques « objectives », la géographie des représentations ne peut travailler qu'avec des sondages onéreux qui souvent n'intéressent pas les autorités officielles. »<sup>10</sup>

La représentation est aussi « un mélange de projection et de prémonition, de rêve et d'utopie, et peut – être même de contre utopie. »<sup>11</sup> Elle « répond au moins à un souci de réalisme qu'à un désir de dessiner un avenir vers lequel on tend ou à l'inverse à exorciser des craintes qui nous tenaillent. » Or, faire de la prospective territoriale c'est porter un regard sur le futur. Par ce biais, une passerelle se construit ainsi entre elle et la perception de l'espace.

### **La prospective territoriale : une soif d'anticipation pour une gestion optimale des territoires**

La démarche prospective est née des réflexions des économistes qui souhaitent optimiser la productivité de leur entreprise. Peu à peu, cette compétence est transposée au territoire essentiellement dans un objectif de compétitivité. La tendance est aujourd'hui à la miniaturisation

---

8 BAILLY Antoine. « Les représentations en géographie » In BAILLY Antoine. FERRAS Robert. PUMAIN Denise. *Encyclopédie de la géographie*. Paris. Éditions Economica. 1994. p. 369-381

9 DI MEO Guy. *L'Homme. La Société. L'Espace*. Paris. Économica – Anthropos. 1991. 319 pages.

10 PAULET Jean-Pierre. *Manuel de géographie urbaine*. Paris. Armand Colin. 2009. pp. 130-131. Collection U.

11 DEBARBIEUX Bernard. VANIER Martin. *Ces territorialités qui se dessinent*. Paris. Editions L'Aube / DATAR. 2002. p. 18. Bibliothèque des territoires.

des terrains<sup>12</sup> : de la nation, à l'agglomération, en passant par la région. Nous proposons d'affiner cette sectorisation en travaillant au niveau du quartier. Ainsi, Eleonara BARBIERI MASINI<sup>13</sup> rappelle : « Bien que la plupart des problèmes d'aujourd'hui et de demain doivent être envisagés au niveau mondial, les conséquences immédiates et les solutions à de tels problèmes sont locales. » En ce qui nous concerne, les analyses déjà conduites sont limitées d'où une utilisation partielle de cette documentation. Les études de l'ODR (Observatoire Départemental de La Réunion) publiées dans le magazine *Futurs Réunion* présente La Réunion en 2035 sous forme de récits ou de discours parmi lesquelles nous pouvons citer : *Romances créoles*. Le CESR (Conseil Économique et Social Régional) a lui aussi publié des études de prospective territoriale comme *Enjeux et défis de La Réunion à l'horizon 2020*. L'avenir de l'île sur le long terme préoccupe de plus en plus les élus locaux qui se réunissent autour de colloques comme « Aménager La Réunion en 2020 ? » organisé les 22 et 23 octobre 2001 associant le Conseil Général au Conseil Régional. Les projections de l'AGORAH (Agence pour l'Observation de La Réunion, l'Aménagement et l'Habitat) sont réalisées à l'échelon départemental. Celles qui sont produites par l'INSEE (Institut National des Statistiques et des Études Économiques) mettent en relief la situation pour des territoires communaux. Dans une approche quantitative, le projet DOMINO est réalisé par le CIRAD (Centre de Coopération International en Recherche Agronomique pour le Développement). Il constitue un « projet de modélisation d'accompagnement appliqué à l'aménagement du territoire à La Réunion, a été conçu fin 2004 par un binôme de chercheurs, A. BOTTA, écologue modélisatrice, et W. DARÉ, sociologue. » Le groupe RESOTER (Représentations spatiales et organisation territoriale) du CIRAD (Centre de Coopération Internationale en Recherche Agronomique pour le Développement) a aussi développé le ZADA (Zonage à Dire d'Acteurs). « Il s'agit d'organiser les connaissances disponibles pour caractériser la diversité et les dynamiques du territoire étudié. Ce travail repose sur la compréhension des processus sociaux qui conditionnent – et ont conditionné – la gestion et l'organisation du territoire. La méthodologie s'appuie sur la notion d'Unité Spatiale Homogène »<sup>14</sup>. « Une unité spatiale au sein de laquelle les ressources productives, leur utilisation, leur mise en valeur par les acteurs et les difficultés rencontrées constituent une problématique homogène, dont la variabilité est minime à l'échelle retenue »<sup>15</sup> Ce zonage a été appliqué à Juazeiro au Brésil, à Sidi

---

12 FOURNY Marie-Christine. DENIZOT Damien. « La prospective territoriale, révélateur et outil d'une action publique territorialisée. » in DODIER Rodolphe. ROUYER Alice. *Territoires en action et dans l'action*. Rennes : Presses Universitaires de Rennes. 2007. pp. 29-44

13 BARBIERI MASINI Eleonora, *Penser le futur. L'essentiel de la prospective et de ses méthodes*. Paris : Dunod, 2000, p. 32. (traduction et mise à jour de *Why Futures Studies?* London: Grey Seal Books, 1993, 144 pages par Fabienne GOUX-BAUDIMENT)

14 Resoter – Démarches. Disponible sur : <http://resoter.cirad.fr/demarches/zada/deroulement>

15 SANTANA et al., 1994, cité dans « BONIN M., CARON P., CHEYLAN J.-P., CLOUET Y., THINON P., 2001.



Bouزيد en Tunisie, à Pic-Saint-Loup, dans l'Hérault en France et à Cilaos de l'île de La Réunion. La prospective territoriale prend aussi une place non négligeable dans le cadre du développement durable à travers la réalisation de grands projets. Au niveau du quartier, quelques rares analyses sont parues récemment parmi lesquelles celles qui sont opérées dans les quartiers sensibles par le CIV (Comité Interministériel des Villes). Celles-ci intègrent un volet concernant la perception de l'espace au sein du territoire étudié. De surcroît, à La Réunion, le facteur culturel n'a été que très peu considéré dans ces exercices jusqu'à présent.

### **Prospective territoriale, quartier et perception de l'espace**

Quelle est la pertinence de l'association de ces trois concepts ? Le quartier est un espace quotidien vécu et perçu. C'est aussi le lieu où l'individu va passer le reste de sa vie, s'y installer ou ... le quitter. L'intérêt pour l'avenir est donc indéniable en termes de prévision des flux démographiques, des relations sociétales, de la situation économique et environnementale. Plusieurs états peuvent s'envisager en cas de diminution de la population ou au contraire de croissance démographique par apport de nouveaux habitants. Ces deux phénomènes ne sont pas à négliger car ils sont vecteurs des déséquilibres territoriaux que l'on tend à corriger actuellement. Généralement, la fuite est synonyme d'un malaise par rapport au lieu où une seule issue reste : « pour s'en sortir, il faut en sortir »<sup>16</sup> Par opposition, l'attraction marque une affectivité certaine : l'individu se retrouve dans cet espace. L'analyse des rapports sensitifs qu'entretient l'homme à son lieu de vie peut éclairer la compréhension de ces mécanismes. Or, la prospective territoriale dépasse le champ de l'acte perceptif. Elle permet de produire mentalement un espace qui n'est pas encore pour anticiper et l'aménager concrètement. En ce sens, le quartier semble bien se prêter à ce type de prospection. Ce constat nous conduit à poser notre hypothèse de recherche.

### **Questionnement scientifique**

« Chaque espace que nous percevons est unique, c'est une construction instantanée et éphémère. »<sup>17</sup> Or, la prospective territoriale a besoin de l'observation pour comprendre les mutations en cours, mais pas de n'importe quelle information. Celle-ci doit être relative à des phénomènes structurels et non conjoncturels et doit porter sur le même objet pendant suffisamment longtemps pour obtenir une image de son évolution à moyen et à long terme. Elle porte sur des séries statistiques, sur des

---

Territoire, zonage et modélisation graphique : recherche-action et apprentissage, *Géocarrefour*, vol 73, 3, pp 241 – 252.

16 VANT André. « À propos de l'impact du spatial sur le social. » in AURIAC Franck. BRUNET Roger. *Espaces, jeux et enjeux*. Paris. Fayard / Fondation Diderot. 1986. p. 106.

17 BULÉON Pascal. DI MÉO Guy. *L'espace social : lecture géographique des sociétés*. Paris. Armand Colin. 2005. p. 18

sondages réguliers. »<sup>18</sup> Par conséquent, nous devons conjuguer deux dimensions temporelles différentes en termes de dynamiques mais complémentaires : la perception, momentanée, recueillie à un instant  $t$ , dans un contexte donné, voire parfois pour un individu précis (chaque être humain ayant sa propre histoire donc sa propre interprétation du monde) ; la prospective qui, elle, s'appuie sur des données antérieures et chiffrées étalées sur une durée pour en dégager les grandes tendances pour l'avenir.

En ce sens, la démarche de prospective territoriale est remise en cause. Notre sujet exige alors une prise en compte de l'approche classique (objective) de la prospective mais également une analyse approfondie des rapports individuels (subjectifs) au territoire. **La conjonction de ces deux dimensions est à la base même de notre problématique : peut-on anticiper des aménagements futurs en s'appuyant sur la perception des usagers du territoire ?** Cette interrogation soulève de nombreuses questions connexes. En l'occurrence, le quartier constitue-t-il une échelle d'action pertinente pour un exercice de prospective territoriale ? Serait-il le niveau spatial le plus opérant pour une gestion optimale de l'île ? La multiplicité des directions sous-entendues par le problème nous conduit à poser les limites de notre raisonnement.

## **Orientations et délimitation du sujet dans le temps et l'espace**

Avant toute investigation, il apparaît fondamental de fixer les balises de notre observation en délimitant les champs qui recouvrent la question ainsi que le temps et l'espace qui lui sont associés.

### **Ecueils et balisage du sujet**

Cette analyse doit être bien située dans sa finalité. Nous ne cherchons pas à stigmatiser les aménageurs ni les acteurs économiques ou politiques qui ont cru bien agir à l'époque. Rappelons qu'auparavant la logique était tout autre. L'anticipation des actions à conduire sur un territoire ne s'est imposée que récemment. Toutefois, nous ne pouvons que constater les conséquences actuelles des décisions passées. Notre effort consiste donc à fournir des outils pertinents qui permettraient de prévoir d'éventuels problèmes. Dans ce dessein, nous n'afficherons pas une exhaustivité des futurs souhaitables. Ne négligeons pas non plus les incertitudes liées à l'échéance des mandats électoraux qui sont très courts (soit 5 ans pour un maire), aux aléas climatiques, démographiques, économiques pouvant surgir. Ceci nous conduit à privilégier une démarche pluridisciplinaire en collaborant avec des spécialistes comme les écologistes, les sociologues, les économistes ainsi que des juristes.

---

18 GOUX-BAUDIMENT Fabienne. SOULET Gislaine. DE COURSON Jacques. *Quiz pour conduire un exercice de prospective territoriale*. Paris. Éditions du CERTU. 2008. p. 20-21.

Toute la difficulté de la réalisation de ces recherches réside dans la garantie de sa scientificité, objet de critiques virulentes. Plusieurs spécialistes, comme Fabienne GOUX BAUDIMENT<sup>19</sup> et Eléonore BARBIERI MASINI<sup>20</sup>, insistent sur cet obstacle. La prospective territoriale n'est pas de la science-fiction. Elle s'appuie sur une méthodologie rigoureuse. De plus, elle pose aux géographes s'attaquant à ces questions l'incontournable embarras de la spatialisation d'un système complexe. Comment représenter sur une carte ou à l'aide d'un modèle spatial un phénomène aussi subtil que le futur d'un territoire ? Nous devons alors inscrire notre analyse dans une dimension spatio-temporelle.

### **Délimitation du sujet dans l'espace et dans le temps**

L'île de La Réunion compte une multitude de quartiers, soit plus de 300. Toutefois, notre étude se limite à un nombre restreint d'entre eux pour des raisons de gestion du temps et des moyens. Par conséquent, notre sélection s'appuie sur un échantillon représentatif. Ce choix n'a pas été simple. Nous avons fait plusieurs essais. Le quartier est défini par plusieurs acteurs. Plusieurs sectorisations se superposent : la vision statistique soit celle adoptée par l'INSEE (Institut National des Statistiques et des Études Économiques) ; le regard politique qui peut être celui de la municipalité ou encore celui de la politique de la ville ; la définition des sociologues ; les limites esquissées par les habitants.

Dans un premier temps, nous avons inventorié des typologies existantes comme la classification établie par l'INSEE (Institut National des Statistiques et des Études Économiques). Or cette dernière a rapidement montré ses limites en ne révélant qu'un angle social des secteurs. Ensuite nous avons dressé la liste des quartiers concernés par la politique de la ville : zone d'habitat concertée (ZAC), résorption d'habitat insalubre (RHI), zone de rénovation urbaine (ZRU). La complexité de leur organisation pour chaque secteur n'en faisait pas un critère de sélection assez pertinent. Nous avons aussi demandé des cartes des sectorisations auprès des municipalités. Pour notre sélection, nous nous sommes appuyée sur les travaux de Jean Michel JAUZE<sup>21</sup> concernant l'armature urbaine de La Réunion. (voir Carte 1).

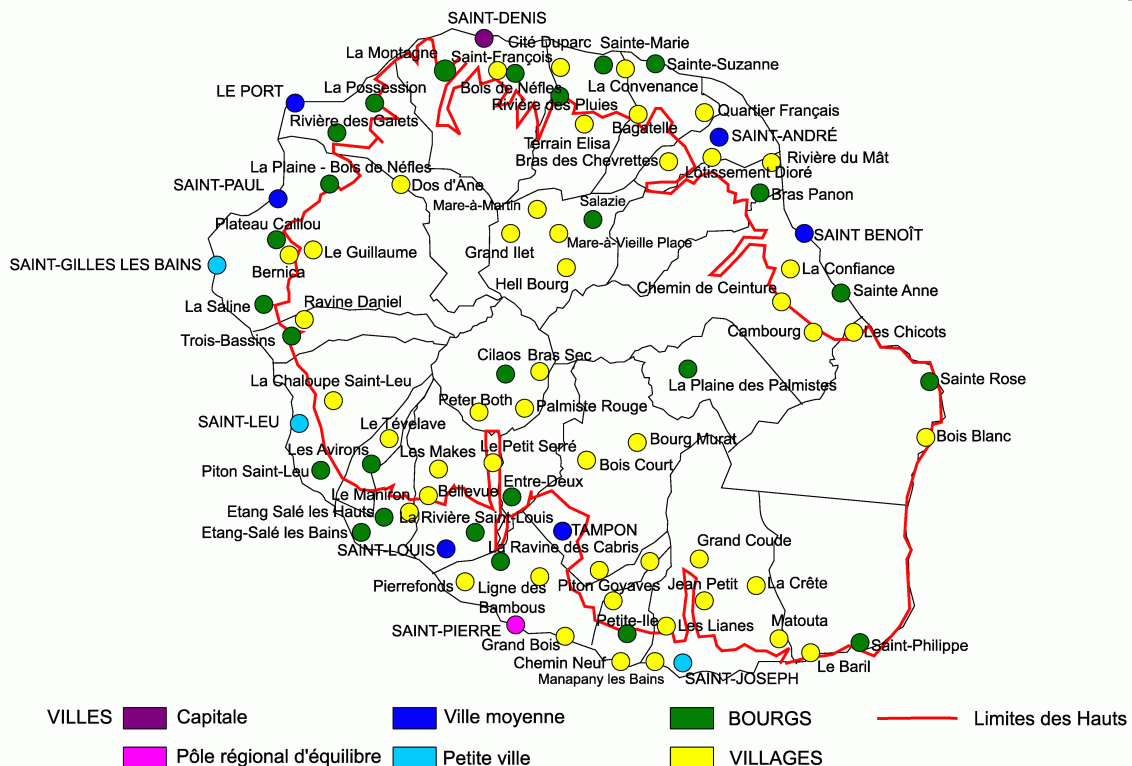
---

19 GOUX-BAUDIMENT Fabienne. id.

20 BARBIERI MASINI Eleonara. id. p. 35

21 JAUZE Jean-Michel. *Le phénomène urbain dans la région Est-Nord-Est de La Réunion*. Thèse de géographie. Université de La Réunion. Soutenue en 1994. pp. 15-33

## ARMATURE URBAINE DE LA REUNION

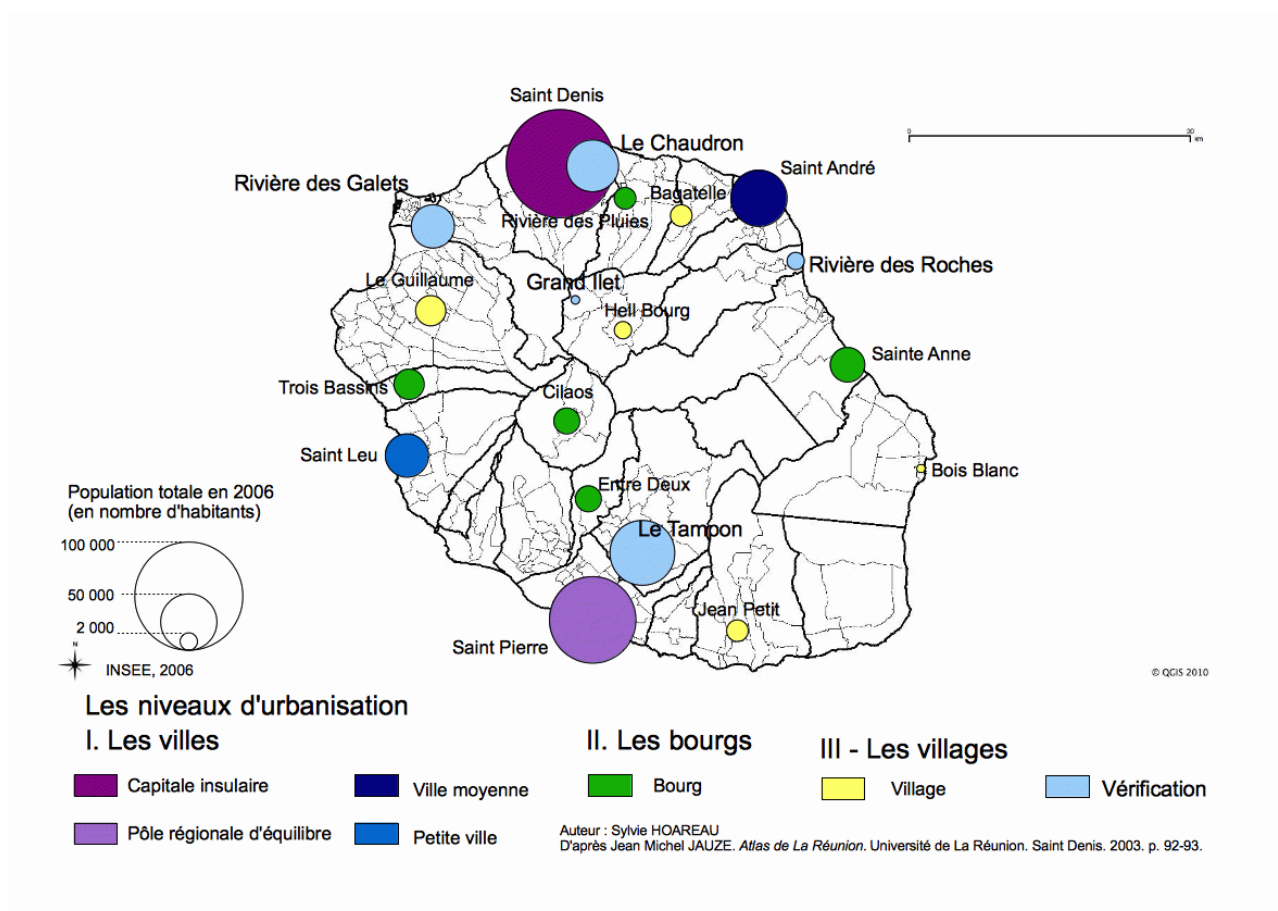


Auteur : Sylvie HOAREAU

D'après JAUZE Jean-Michel. *Le phénomène urbain dans la région Est – Nord-Est de La Réunion*. Thèse de doctorat de géographie humaine. Daniel LEFÈVRE. Université de La Réunion (université de soutenance). 1994. p. 26-33

### Carte 1: Armature urbaine de La Réunion

Ces derniers nous ont semblé pertinents au regard de notre problème : l'urbanisation de l'île. Parmi les secteurs présentés, notre choix repose sur l'agencement de plusieurs **critères** dont : le **niveau d'armature urbaine** : villes, bourgs et villages ; la **localisation micro régionale** : Nord, Sud, Est, Ouest et Centre ; la **position altitudinale** : littorale, mi-pente et centrale. Les arrondissements suivants ont donc été retenus (voir Carte 2).



**Carte 2: Localisation des terrains de recherche**

Toutefois, nous nous sommes toujours heurtées à ce problème : qu'est-ce qu'un quartier ? quelle limite spatiale pertinente doit-on lui attribuer ? Un premier écueil s'est présenté. Nous avons choisi des villes. Or, à La Réunion, la ville est souvent assimilée à la commune. Le territoire communal est lui-même décomposé en plusieurs quartiers.

Ces derniers sont étudiés dans une temporalité singulière : celle de la prospective des territoires, celle des futurs possibles. Ce champ disciplinaire demande des outils et des méthodes bien spécifiques.

## Outils et méthodes

Notre sujet porte sur un espace particulier : le quartier. « On peut étudier l'espace inter-urbain de deux manières. il faut faire une distinction entre un espace urbain objectif et des espaces (au pluriel) subjectifs. Dans le premier cas, il s'agit des caractéristiques environnementales, maisons, rues, commerces. Dans le second cas, il s'agit de la ville vécue par ses habitants. Comme le souligne Colette CAUVIN<sup>22</sup> entre la ville « objective » et la ville vécue apparaissent de nombreuses

<sup>22</sup> CAUVIN Colette, « Pour une approche de la cognition spatiale intra-urbaine », *Cybergeo : European Journal of Geography* [En ligne], Politique, Culture, Représentations, article 72, mis en ligne le 27 janvier 1999, consulté le 04

différences « encore faut-il savoir ce que ressentent ces usagers, comprendre leur comportement. » Tous les travaux sur la qualité de la vie rendent ces renseignements indispensables. « Les comportements spatiaux sont dictés par ce sens du lieu. L'opposition entre un espace « objectif » et des espaces « subjectifs » est néanmoins formelle. Sans jouer sur les mots, il faut préciser que l'analyse de la subjectivité des hommes. Il convient donc d'opposer deux démarches : la première, la recherche des attributs de l'espace, que nous appellerons traditionnels, car quelles que soient les évolutions de la géographie, on part toujours des données statistiques habituelles issues des recensements. Le désir de rigueur de cette géographie, proche des sciences physiques, lui fait éviter les rapprochements avec des concepts psychosociologiques, culturels et humanistes. La seconde attitude est micro-géographique et repose sur la manière dont l'espace est vu, perçu, représenté. La démarche traditionnelle utilise les données classiques et les attributs de l'environnement : systèmes économiques et sociaux, caractéristiques historiques ou culturelles. La projection d'une formulation mathématique, avec la géographie quantitative, n'a pas changé ce recours aux variables habituelles même si les techniques sont sophistiquées. La ville peut être partagée en zones homogènes en choisissant les éléments du paysage (voirie, rues), les activités, les caractéristiques de la population. Quel que soit le traitement statistique, le choix des données constitue déjà une hypothèse. On peut, par exemple, privilégier le contenu social, le niveau de vie par habitant, l'âge des populations, tout ce qui permet de caractériser un quartier. Les listes de recensement fournissent par îlot, des indications sur les dates de naissance, les professions. On peut ajouter des indices variés de consommation, des prix des logements sans compter la densité par appartement, la proportion des jeunes de moins de quinze ans ou des personnes âgées. Par ailleurs, la spécialisation est essentielle : quartiers de travail ou quartiers résidentiels, etc. Il est donc facile de multiplier les attributs que l'on va choisir car il faut également retenir le milieu physique ou accidenté : il va conformer le développement dans une certaine mesure collines, bord de rivière, vue sur mer ou plaines vouées aux grandes surfaces et aux grands ensembles. L'analyse urbaine doit rechercher les ruptures, les limites de chaque quartier : une rivière, une autoroute, une usine peuvent constituer des barrières annonçant un autre domaine. Tous ces éléments « objectifs » ne constituent qu'un aspect du système spatial local. Il est nécessaire de toujours ajouter une autre dimension : chaque habitant se forge une certaine représentation de son environnement. Le citoyen a une relation avec son quartier, sa ville qui est spécifique. Chaque habitant « voit » le monde à travers un filtre et sa connaissance de son environnement est partielle et subjective : il est en effet difficile de réduire le comportement humain à des réflexes conditionnés par la société et l'environnement. Il existe une image mentale,

---

juin 2012. Disponible sur : <http://cybergeog.revues.org/5043> ; DOI : 10.4000/cybergeog.5043

déformée, souvent symbolisée et simplifiée qu'il faut connaître pour comprendre les aspirations ou les frustrations des citoyens. Il existe, bien entendu, des images collectives, des ressemblances, des comportements identiques. Par exemple, les limites d'un territoire donné peuvent être très nettes et reconnues par tout le monde (limite d'État, désert, montagne peu franchissable, etc.). Pourtant, le plus souvent, il existe des fossés de nature symbolique, invisibles mais réels, opposant par exemple une banlieue au centre-ville ou à un autre quartier. (Azouz Bagay, Reynald Rossini, 1999). Déjà dans *La Grande Illusion*, l'un des personnages reconnaissait qu'une frontière « ça ne se voit pas, c'est une invention des hommes, la nature s'en fout » (Jean Renoir, 1937). ... Il est nécessaire de montrer qu'il existe une approche complémentaire, indispensable à la compréhension de l'identité des différents secteurs urbains. Ces interprétations enrichissent et parfois s'opposent aux interprétations fonctionnelles et réductrices de la ville. Cette connaissance est d'autant plus nécessaire que l'agglomération moderne est composée de groupes de plus en plus variés « mondialisés » aux langues ou aux religions différentes, aux façons de voir et de percevoir très complexes voire conflictuelles. »<sup>23</sup>

Il faut inscrire ces dimensions spatiales dans un temps : celui de la prospective. Dans ce domaine, deux types de raisonnement sont mis en exergue : partir du passé pour anticiper des situations futures ou partir d'un futur souhaitable pour le réaliser dans le présent.

### **Du passé au futur**

« L'avenir n'est que du passé à mettre en ordre ; tu n'as pas à le prévoir mais à le permettre. »<sup>24</sup> Cette discipline articule donc trois temps : le passé, le présent et le futur. Pour Jacques DE COURSON, la démarche consiste à « revisiter l'ensemble du passé, à se mettre d'accord sur le présent et à faire le lien entre celui-ci et celui-là. » Elle soulève donc le problème du rapport au temps et de sa perception. Est-il véritablement linéaire et fléché ? En réalité, pour Fabienne GOUX-BAUDIMENT<sup>25</sup>, « son déroulement obéit à de multiples inflexions, voire des ruptures ». Pour elle, la prospective a pour vocation d'anticiper ces dernières. Pour qu'elle soit pertinente, cette prévision doit s'étendre sur un axe de temps couvrant les 10, 20 voire 30 ans à venir. Notre projection s'effectuera sur 10 prochaines années. Cette période nous semble la plus réaliste pour les projections en raison de la rapidité des changements spatiaux. La réalisation de ce type d'exercice nécessite une technique particulière que nous détaillons.

---

23 PAULET Jean-Pierre. *Manuel de géographie urbaine*. Paris : Armand Colin. 2009. pp. 129-130

24 Saint Exupéry in DE COURSON Jacques. *La prospective des territoires. Concepts, méthodes, résultats*. Paris : Editions du CERTU. 1999. p.10.

25 GOUX-BAUDIMENT Fabienne. *Quiz pour conduire un exercice de prospective territoriale*. Paris : Éditions du CERTU. 2008. p. 72



Comme le rappelle Fabienne GOUX-BAUDIMENT<sup>26</sup>, « entrer en prospective » ce n'est pas seulement être géographe et géomètre mais c'est savoir arpenter les territoires. En ce sens, elle évoque la nécessité de « regarder, analyser puis compter, décompter, mesurer, trier les données recueillies, ensuite mettre en fiches, réaliser des tableaux et des cartes. » Dans un premier temps, il faut identifier des variables-clés, en d'autres termes des facteurs de changement qui peuvent être « tendanciels », ou exprimer des « faits porteurs d'avenir »<sup>27</sup> (les signaux faibles). En combinant ces dernières des hypothèses sur le devenir des territoires étudiés sont formulées. Des scénarios sont ensuite construits en s'appuyant sur ces dernières. Ceux-ci permettent de « construire des représentations des futurs possibles, ainsi que des cheminements qui y conduisent. »<sup>28</sup>. Le manque de données pertinentes pour notre analyse nous invite à recueillir des informations auprès des différents acteurs présents à cet échelon. Deux grandes catégories y interagissent : des acteurs entre autres les aménageurs (élus, techniciens, décideurs économiques) et des agents : les hommes, les femmes, les entreprises.

La première étape de notre démarche consiste à définir des variables pertinentes. « Nombre de géographes contemporains définissent la géographie humaine par trois questions «qui », «quoi», «où». La première interrogation concerne les groupes qui occupent l'espace avec leurs valeurs, leurs genres de vie et leur vécu. La deuxième a trait aux productions économiques, sociales et culturelles de ces groupes grâce aux ressources, aux organismes, aux technologies et aux échanges. Quant à la troisième, la plus spécifique en géographie, elle aborde le problème des localisations, de la structuration des distributions spatiales et du sens des lieux. Cette dernière question nous renvoie aux pratiques spatiales, à la connaissance que l'homme a de son lieu de vie et à l'utilisation qu'il en fait. Ces trois questions doivent être complétées, pour que la géographie humaine soit vraiment globale, par le « pourquoi », le « comment » et le « jusqu'où », mettant ainsi en lumière les objectifs des individus et des groupes, les processus dans l'établissement des relations de pouvoir dans l'espace, et les limites, seuils et discontinuités des pratiques humaines. »<sup>29</sup>

---

26 GOUX-BAUDIMENT Fabienne. *Quiz pour conduire un exercice de prospective territoriale*. Paris : Éditions du CERTU. 2008. p. 72

27 SPOHR Claude. In Commissariat Général au développement durable. « Vers une prospective territoriale post-grenelle de l'environnement. » *Études et Documents*. N° 12. Novembre 2009 .p. 28. Disponible sur : [http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/E\\_D-12\\_cle1675c6\\_1\\_.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/E_D-12_cle1675c6_1_.pdf)

28 GODET Michel. MONTI Régine. MEUNIER Francis. ROUBELAT Fabrice. « La boîte à outils de prospective stratégique. » *Les Cahiers du LIPSOR*. Paris. Librairie des Arts et Métiers. 2004. p. 42. N° 5.

29 PAULET Jean-Pierre. *Manuel de géographie urbaine*. Paris : Armand Colin. 2009. p.



Ce constat a inspiré notre méthode. À l'image de Paul LE BOURDIEC<sup>30</sup>, de Daniel LEFÈVRE<sup>31</sup> et de Jean Michel JAUZE<sup>32</sup> nous avons sélectionné **trois variables pertinentes** de la géographie : la **démographie** soit comment les hommes sont-ils répartis dans cet espace ; l'**activité** en l'occurrence les structures économiques présentes et leur importance ; l'**environnement** en d'autres termes les infrastructures et les équipements implantés et la place occupée par les espaces verts dans le paysage et dans le quotidien des usagers. Nous y avons ajouté la perception de l'espace.

Notre démonstration se déroule en **trois parties**. La **première** concerne les aspects méthodologiques et conceptuels. Au risque de nous répéter, nous allons la développer car elle constitue le socle de notre démarche. La **seconde** s'attache à analyser les perceptions des usagers, celles des institutions et les caractéristiques de l'espace réel. La **troisième** et dernière s'intéresse à la prospective des territoires. Les modèles institutionnel et populaire y sont confrontés. L'enjeu est de savoir si ces deux modèles sont en phase ou non. Dans le second cas, nous suggérons des améliorations pour les 10 années à venir en proposant plusieurs scénarios possibles. Nous prolongeons cet exercice en révélant les moyens et les freins de leur concrétisation.

---

30 LE BOURDIEC Paul. *Villes et régionalisation de l'espace à Madagascar; recherches sur le processus d'élaboration d'un réseau urbain*. Paris I. Thèse de doctorat de géographie. 1977. 716 pages (2 volumes)

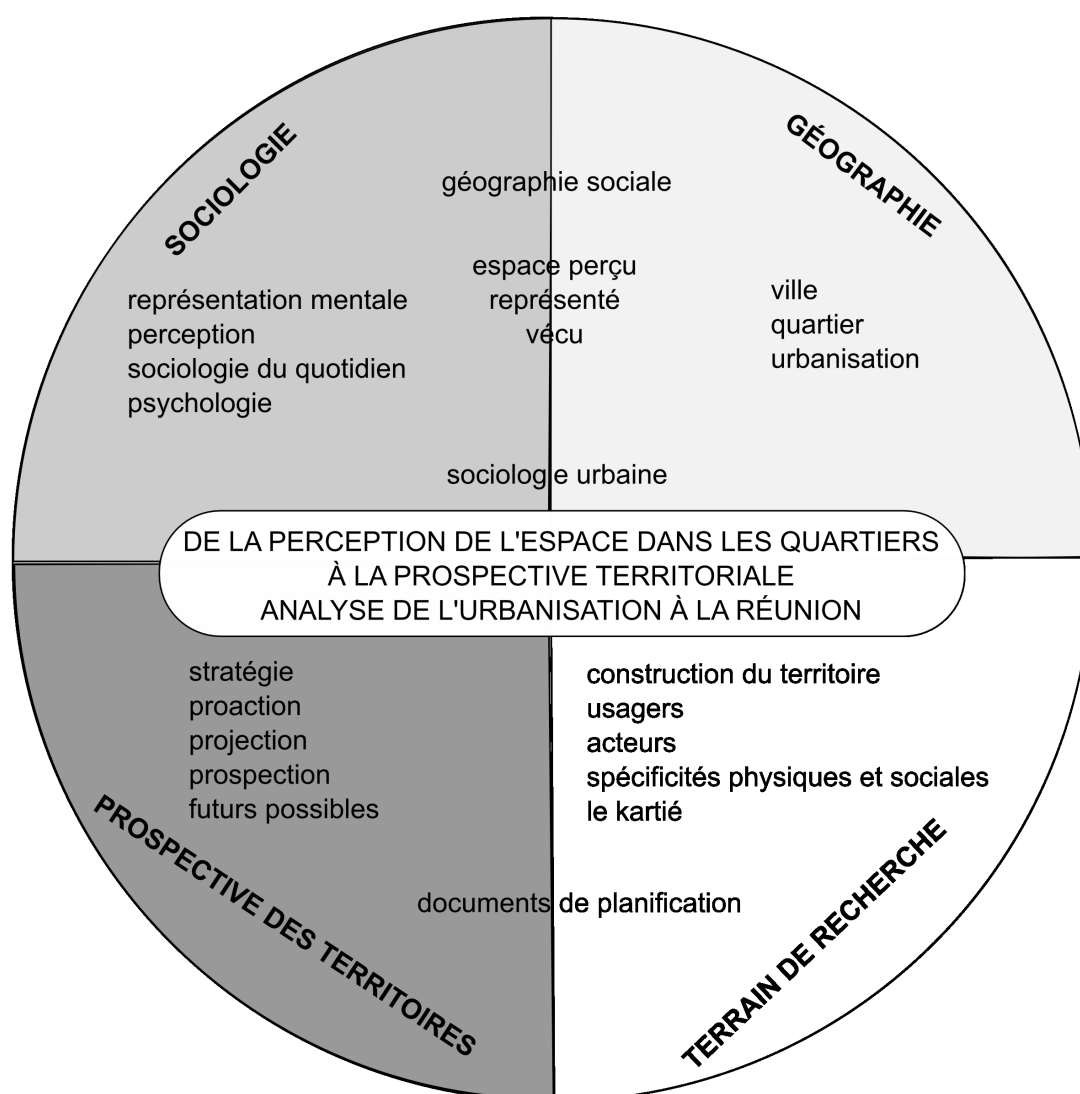
31 LEFÈVRE Daniel. *Saint-Pierre de La Réunion*. Saint-Denis de La Réunion : Imprimerie Cazal. 1975. 286 pages.

32 JAUZE Jean-Michel. *Dynamiques urbaines au sein d'une économie sucrière : la région Est-Nord-Est de La Réunion*. Paris : L'Harmattan. 1997. 398 pages.

# **PARTIE I PRÉALABLE À L'ÉTUDE DE TERRAIN (MÉTHODOLOGIE)**

**L**a complexité de notre démarche et les difficultés de sa mise en oeuvre méritent que nous la détaillons davantage au risque de nous répéter. Pour garantir sa scientificité, nous avons élaboré un protocole nous permettant de traiter notre sujet. Ce dernier articule trois disciplines dont nous avons dû maîtriser les principaux concepts et méthodes : la géographie, la sociologie et la prospective. Son traitement exige aussi une bonne connaissance du terrain de recherche (voir Figure 1).

## CHAMPS DISCIPLINAIRES DU SUJET DE RECHERCHE



Auteur : Sylvie HOAREAU  
**Figure 1: Analyse du sujet de thèse**

Chaque discipline présente des concepts et des notions qui leur sont propre mais qui peuvent être transférés d'une discipline à l'autre comme la sociologie urbaine et la prospective des territoires. Cette thèse de géographie s'inscrit aussi dans la dynamique du développement local qui est « un processus grâce auquel la communauté participe au façonnement de son propre environnement dans le but d'améliorer la qualité de vie de ses résidents. »<sup>33</sup> Il a été défini pour la première fois aux États généraux de Maçon en juin 1982<sup>34</sup>.

Par conséquent, seule l'élaboration d'une méthode rigoureuse permet de créer un lien logique entre elles. Notre protocole se décline en quatre étapes. Dans un premier temps, nous allons circonscrire notre espace d'étude : le quartier (voir Chapitre 1 ). Ce terme étant polysémique, il pose plusieurs problèmes conceptuels aux géographes. Puis, nous avons sélectionné des variables pertinentes pour en déterminer des indicateurs. Nous les avons regroupés en quatre thématiques que nous développerons dans les Chapitre 2 . Le Chapitre 3 propose d'élaborer deux types de modèles : populaire et institutionnel. Ces quatre thèmes qui composent les trois modèles servent de socle à la construction de nos scénarios détaillée dans le Chapitre 4 .

---

33 Sommet de Montréal 2003. Le développement local. Groupe de travail. Disponible sur : [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/SOMMET\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/Developpement\\_local.pdf](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/SOMMET_FR/MEDIA/DOCUMENTS/Developpement_local.pdf)

34 LAO Nondoté Anicet. *Le Festival du Danxomè: Enjeux et défis pour la Commune d'Abomey dans le contexte de la décentralisation*. Université d'Abomey-Calavi / Bénin - Maîtrise 2008. Disponible sur : [http://www.memoireonline.com/10/09/2745/m\\_Le-Festival-du-Danxome-Enjeux-et-defis-pour-la-Commune-dAbomey-dans-le-contexte-de-l6.html](http://www.memoireonline.com/10/09/2745/m_Le-Festival-du-Danxome-Enjeux-et-defis-pour-la-Commune-dAbomey-dans-le-contexte-de-l6.html)

# Chapitre 1 Délimitation de l'espace d'étude

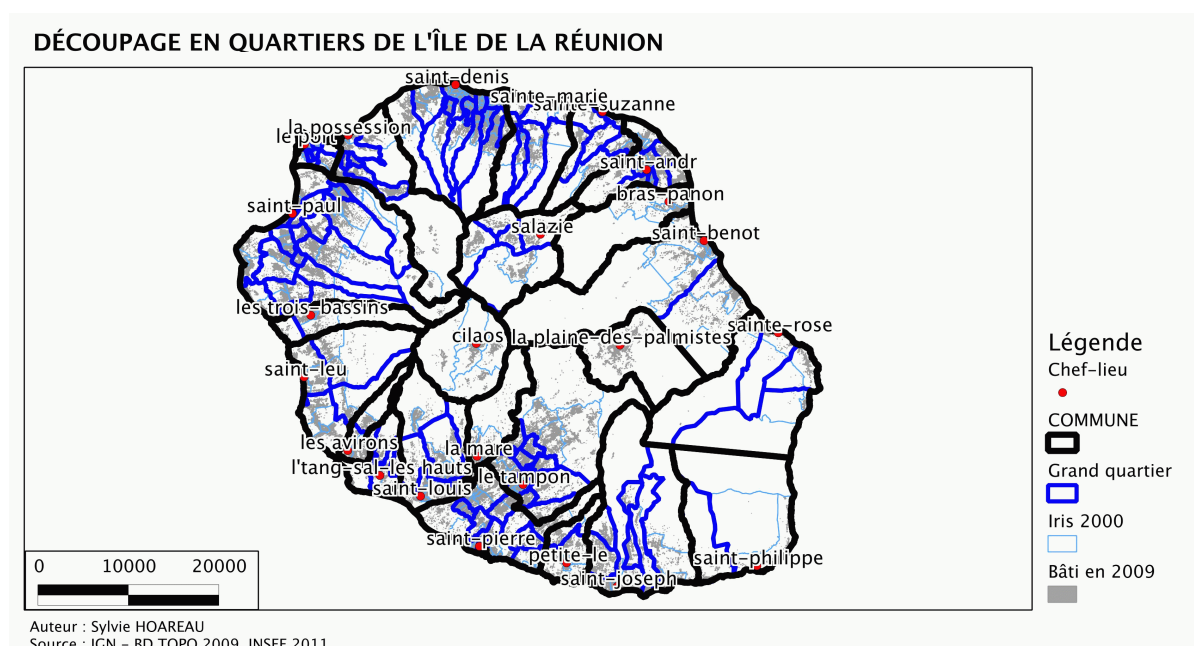
L'espace désigne « une place, une portion de l'étendue voire un lieu »<sup>35</sup>. Pour être localisé et identifié par rapport aux autres lieux, il est nommé. Le territoire concerné s'appelle l'île de La Réunion. Celle-ci est située dans l'hémisphère Sud, dans le Sud-Ouest de l'océan Indien (voir Carte 3).



**Carte 3: Localisation de La Réunion dans le monde**

Département français et région ultra-périphérique, l'île est divisée en 24 communes. À plus grande échelle, celles-ci sont composées de plusieurs quartiers. Les limites connues de ce niveau de découpage sont circonscrites par l'INSEE (Institut National des Statistiques et des Études Économiques) qui définit des grands quartiers comprenant des IRIS 2000 (voir Carte 4).

<sup>35</sup> BRUNET Roger. FERRAS Robert. THÉRY Hervé. *Les mots de la géographie*. Paris. Belin-Reclus. p. 193.



**Carte 4: Découpage de l'île de La Réunion en quartiers**

Ce découpage est couramment utilisé par les institutions. En ce sens, nous l'avons utilisé pour débiter notre étude. Au vu des délais et des moyens dont nous disposons, la totalité du territoire n'est pas couverte. Nous avons alors construit un échantillon de quartiers qui soit représentatif des différents cas que nous pouvons observer sur l'île.

## A) LA SÉLECTION DES TERRAINS DE RECHERCHE

Nous sommes confrontée à des difficultés au vu de tous les choix possibles. Dans un premier temps, nous avons étudié plusieurs typologies suivant des critères de ségrégations :

- celle de l'INSEE (Institut National des Statistiques et des Études Économiques) selon les catégories socio-professionnelles où seuls des hommes actifs, personnes de référence de leur ménage ont été retenus. »<sup>36</sup> Elle s'appuie sur la hiérarchie sociale en tant que processus de ségrégation: il distingue des quartiers commerçants, ouvriers ;
- celle concernant les politiques de la ville : ZFU (zone Franche Urbaine), ZUS (Zone Urbaine Sensible), ZUP (Zone d'Urbanisation Prioritaire), les quartiers concernés par un CUCS (Contrat Urbain de Cohésion Sociale) ;
- celle utilisant des opérations d'aménagement comme les ZAC (Zone d'Aménagement Concerté), les RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre), les PRU (Projet de Rénovation Urbaine).

<sup>36</sup> ACTIFF Nelly. « Une typologie des quartiers. La hiérarchie sociale, facteur de ségrégation. » in INSEE. *Économie de La Réunion*. 1er trimestre 2003. n°115. p. 12.

Ces deux dernières classifications ont rapidement montré leurs limites car plusieurs types de développement se superposent pour un même quartier, ce qui rend la hiérarchisation difficilement exploitable.

Il est aussi inadapté d'utiliser d'autres critères comme l'uniformité des constructions en raison de la mixité de ces dernières. Des lotissements identiques ou à un groupement d'immeubles ne suffisent pas à définir un quartier. À La Réunion, le quartier (ou *kartié*<sup>37</sup>) correspond à un ensemble de kour<sup>38</sup> ou de plusieurs groupements d'immeubles. Avec l'extension urbaine, cette acception ne suffit plus. Le quartier représente aussi un territoire, au sens d'espace approprié, auquel l'habitant s'identifie. Au début de notre étude, cette typologie n'est pas encore étudiée. Par conséquent, nous ne pouvions pas l'appliquer.

Nous nous sommes alors intéressée aux travaux de Jean-Michel JAUZE<sup>39</sup> concernant l'armature urbaine à La Réunion (voir Carte 5). Nous rappelons que ce classement s'appuie sur le niveau d'équipements des agglomérations analysées.

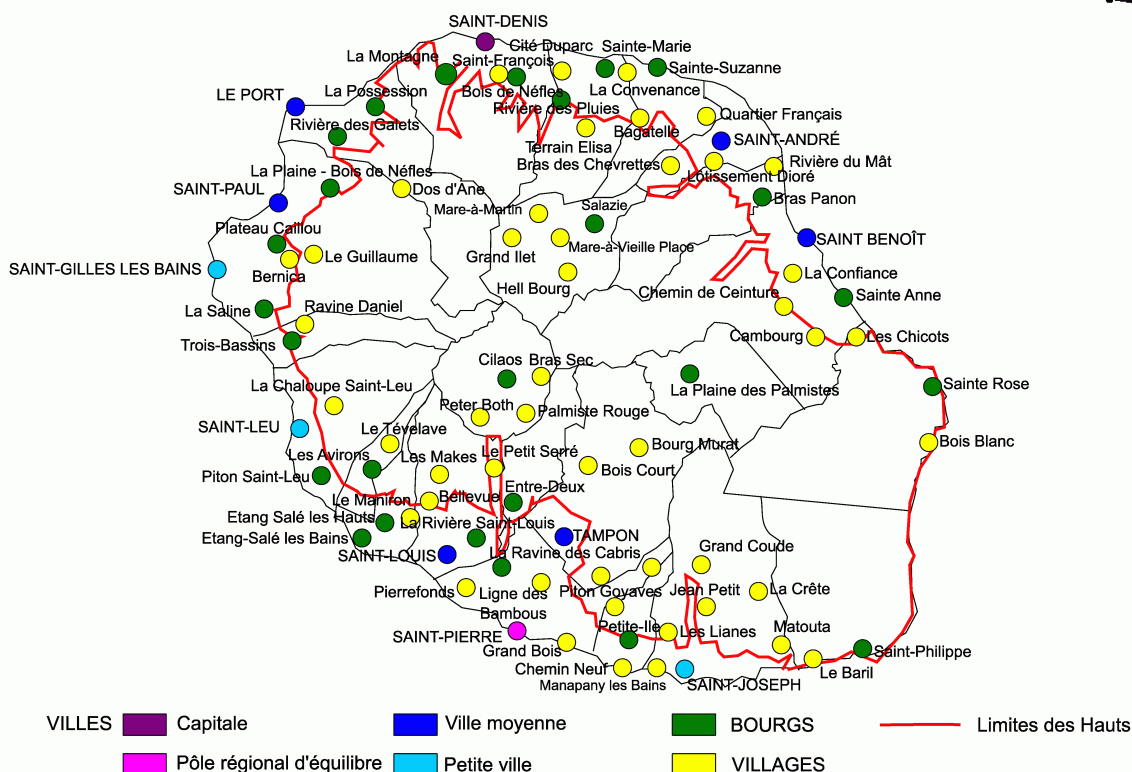
---

37 Écriture pour marquer la singularité du quartier à La Réunion

38 WOLFF Eliane. *Émergence d'un espace public : presse et expériences lycéennes à l'île de La Réunion 1970-1995* SIMONIN, Jacky (Directeur de thèse) Université de la Réunion (Université de soutenance) Université de Provence (Université de soutenance) s.n. 1996 p. 88

39 JAUZE Jean-Michel. *Le phénomène urbain dans la région Est – Nord-Est de La Réunion*. Thèse de doctorat de géographie humaine. Daniel LEFÈVRE (Directeur de thèse). Université de La Réunion (université de soutenance). 1994. p. 26-33

## ARMATURE URBAINE DE LA REUNION



Auteur : Sylvie HOAREAU

D'après JAUZE Jean-Michel. *Le phénomène urbain dans la région Est – Nord-Est de La Réunion*. Thèse de doctorat de géographie humaine. Daniel LEFÈVRE. Université de La Réunion (université de soutenance). 1994. p. 26-33

### Carte 5: Armature urbaine de La Réunion

Nous avons sélectionné nos quartiers selon **trois critères** : la **position cardinale** : Nord, Sud, Est, Ouest, centre ; l'**altitude** : littorale, mi-pente, centrale<sup>40</sup> selon la définition de Gisèle DALAMA<sup>41</sup> et la **place dans l'armature urbaine** : ville, bourg, village. À partir de ces paramètres, nous avons répartis nos quartiers dans chaque catégorie pour que chacune d'entre elles soit représentée (voir Tableau 1).

<sup>40</sup> Différentes délimitations des Hauts existent à La Réunion. Voir à ce titre l'article de GERMANAZ Christian. « Les Hauts, espace d'utopie ? Géographie d'un toponyme imaginé » In JAUZE Jean-Michel (dir.). *Les Hauts de La Réunion : terres de tradition et d'avenir*. Saint-Denis : Océan Édition. 2011. pp. 16-42

<sup>41</sup> DALAMA Marie-Gisèle, « L'île de la Réunion et le tourisme : d'une île de la désunion à la Réunion des Hauts et Bas », *L'Espace géographique*, 2005/4 Tome 34, p. 342-349.



Position micro-régionale	Niveau dans l'armature urbaine	Altitude	Exemple
Nord	Capitale	Littorale	Saint-Denis
	Bourg	Mi-pente	La Rivière des Pluies
	Village	Mi-pente	Bagatelle
Sud	Pôle régional d'équilibre	Littorale	Saint-Pierre
	Bourg	Mi-pente	Entre-Deux
	Village	Mi-pente	Jean-Petit
Est	Ville moyenne	Littorale	Saint-André
	Bourg	Littorale	Sainte-Anne
	Village	Littorale	Bois Blanc
Ouest	Petite ville	Littorale	Saint-Leu
	Bourg	Mi-pente	Trois-Bassins
	Village	Mi-pente	Le Guillaume Saint-Paul
Centre	Bourg	Centre	Cilaos
	Village	Centre	Hell Bourg

**Tableau 1: Critères de sélection des terrains de recherche**

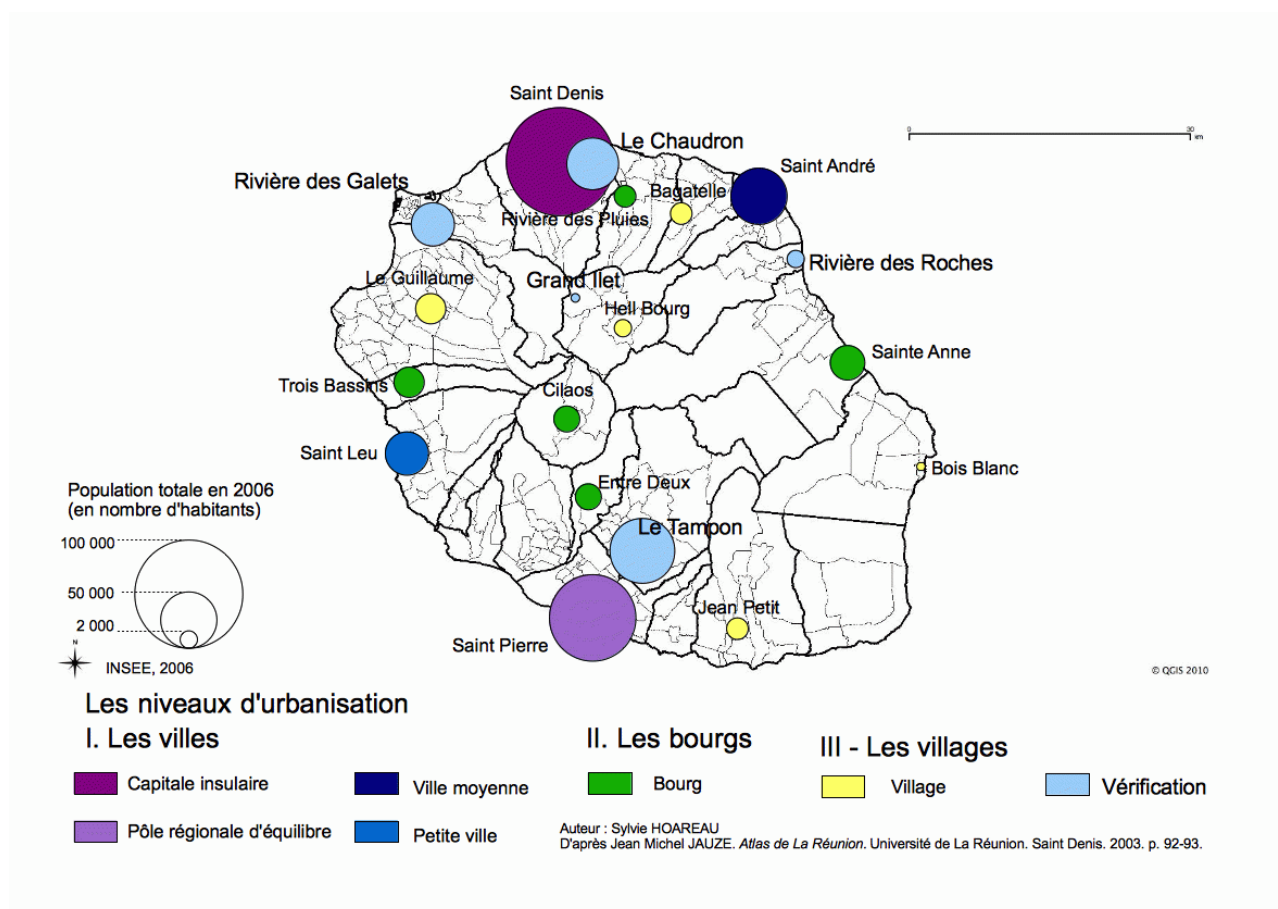
Par conséquent, notre sélection se compose de 4 villes essentiellement littorales, de 5 bourgs et de 5 villages sélectionnés à tous les niveaux altitudinaux et dans toutes les micro-régions.

Pour vérifier nos hypothèses de départ, nous avons ajouté 5 autres quartiers en nous appuyant en partie sur l'armature urbaine (voir Tableau 2). Nous avons aussi inclus Le Chaudron et la Rivière des Roches qui ne font pas partie de la typologie d'origine pour voir si nos conclusions s'appliquent aussi à ce type de quartier.

Position micro-régionale	Niveau dans l'armature urbaine	Altitude	Exemple
Nord	Non renseigné	Littorale	Le Chaudron
Sud	Ville moyenne	Mi-pente	Le Tampon
Est	Non renseigné	Littorale	La Rivière des Roches
Ouest	Bourg	mi-pente	La Rivière des Galets
Centre	Village	Centre	Grand Ilet

**Tableau 2: Critères de sélection des quartiers supplémentaires**

Chaque catégorie est donc représentée au sein de chaque micro-région composant le territoire insulaire. La Carte 6 situe les 19 terrains de recherche que nous avons sélectionnés.



**Carte 6: Localisation des quartiers sélectionnés**

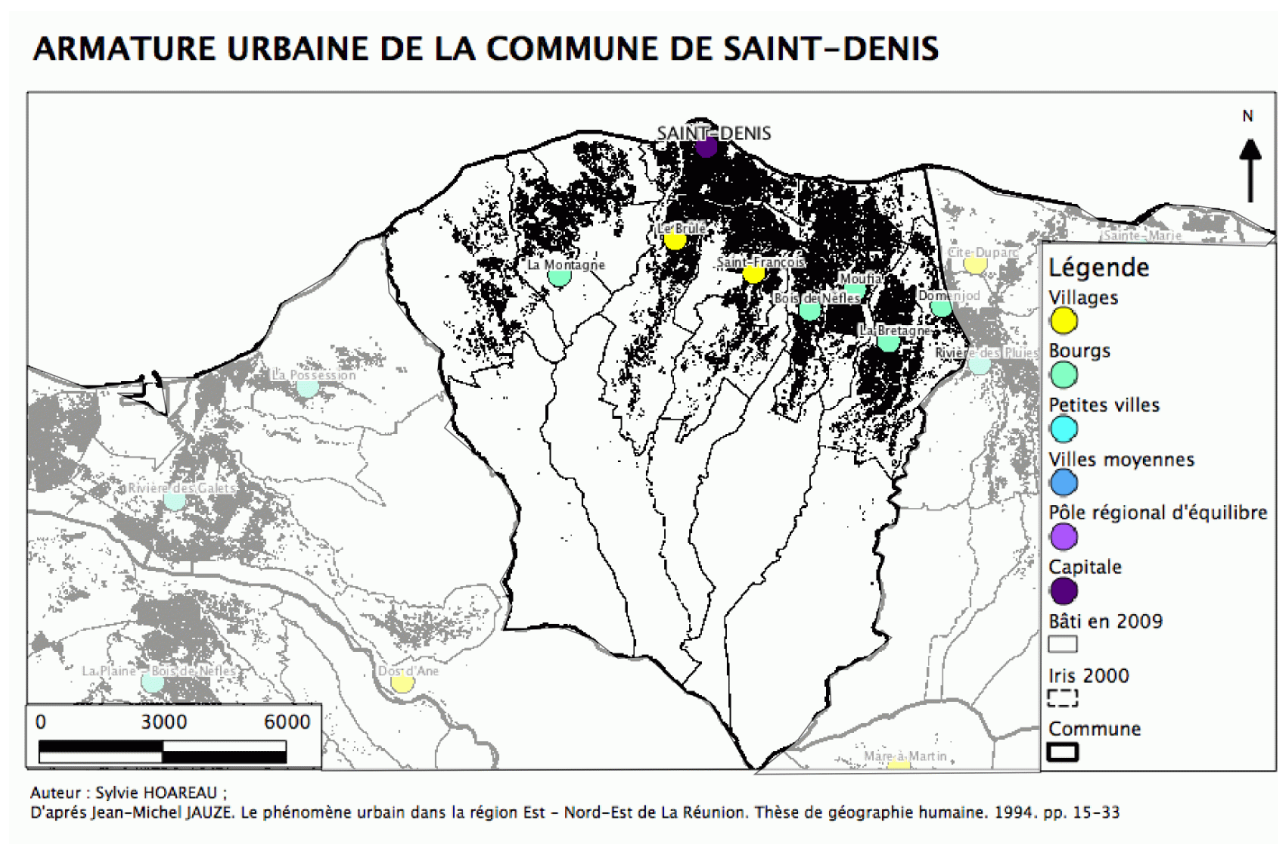
Une fois nos quartiers choisis, nous avons connu des difficultés à les délimiter concrètement sur le terrain. En effet, comment extraire un quartier à partir d'une agglomération ? Qu'est-ce qu'un quartier ? Quelle est son emprise territoriale ? Telles ont été nos interrogations au cours du recueil de nos statistiques.

## B) LA DÉLIMITATION SPATIALE DES QUARTIERS SÉLECTIONNÉS

Plusieurs agglomérations posent problèmes dans le recueil des statistiques : les villes et les bourgs. Saint-Denis, Saint-Pierre, Saint-Leu et Saint-André se composent de plusieurs quartiers. Il en est de même pour Trois-Bassins, Entre-Deux, Cilaos dont l'emprise territoriale se superpose à l'ensemble du territoire communal selon le découpage en grands quartiers adopté par l'INSEE (Institut National des Statistiques et des Études Économiques).

Or, les travaux de Jean-Michel JAUZE (voir Carte 5 à la page 32) laissent apparaître que le territoire communal ne s'identifie pas à la ville. Par exemple, la commune de Saint-Denis se

compose d'un noyau urbain (la ville) autour duquel viennent se greffer des villages et des bourgs (voir Carte 7).

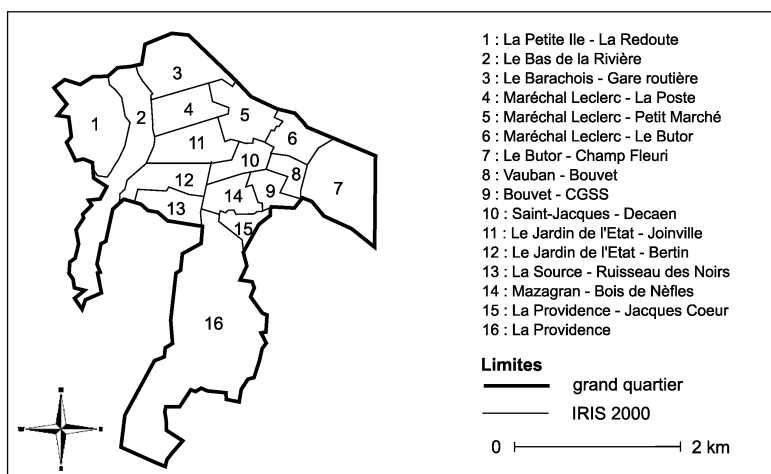


**Carte 7: Armature urbaine de la commune de Saint-Denis**

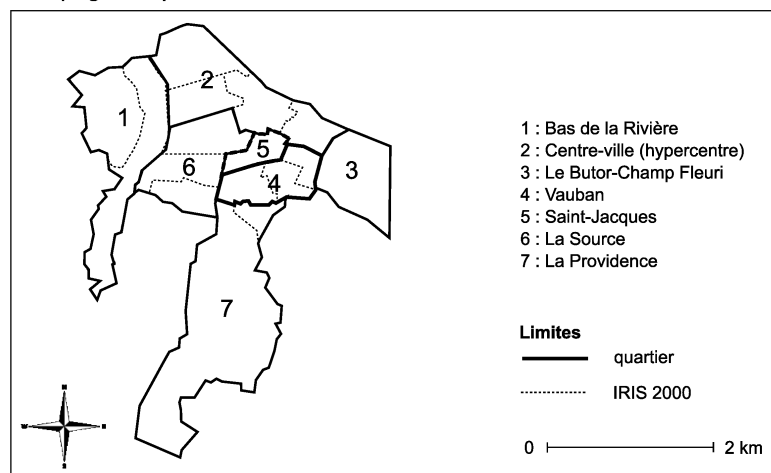
Par conséquent, nous avons posé clairement les limites de ce que nous appelons Saint-Denis en tant que quartier. Ce dernier est avant tout un espace de proximité. Il se compose d'habitations situées proches les unes des autres formant ainsi une agglomération. En ce sens, nous avons fait entrer un paramètre supplémentaire pour la circonscription spatiale : celui de la surface bâtie. Son étendue est mesurée en 2007, dernière édition de la BD TOPO par l'IGN (Institut Géographique National). Nous l'avons croisé avec le découpage en IRIS 2000 adopté par l'INSEE (Institut National des Statistiques et des Études Économiques). Ainsi, nous avons circonscrit le quartier de Saint-Denis (voir Carte 8).

### DÉCOUPAGE EN QUARTIERS DU CENTRE-VILLE DE SAINT-DENIS

Découpage statistique adopté par l'INSEE (Institut National des Statistiques et des Études Economiques)



Découpage adapté à la réalité du terrain



Auteur : Sylvie HOAREAU

**Carte 8: Découpage des quartiers du centre-ville de Saint-Denis**

Pour les grandes agglomérations comme Saint-Denis et Saint-Pierre nous avons sélectionné l'hypercentre et les quartiers de la première couronne, soit ceux de la banlieue, au sens de « couronne dense la plus proche de la ville centrale »<sup>42</sup>. Pour Saint-Denis, nous avons aggloméré les IRIS 2000 pour ramener ce découpage aux quartiers existants et identifiables sur le terrain.

Nous suivons le même procédé pour les agglomérations qui nous ont posé un tel problème : comme Saint-Pierre, Saint-André, Saint-Leu. Les bourgs sélectionnés posent des problèmes identitaires. Les noms de Cilaos, Trois Bassins et l'Entre-Deux correspondent aussi à ceux des communes. De plus, le découpage en grands quartiers utilise le bornage communal. Au vu de l'organisation polynucléaire

<sup>42</sup> DORIER-APPRILL Elisabeth (dir.). *Vocabulaire de la ville. Notions et références*. Paris. Éditions du Temps. 2001. p. 41. Collection Questions de géographie

de ces territoires, nous avons dû nous appuyer sur une définition du quartier en tant que division administrative<sup>43</sup> du territoire communal. Par conséquent, nous ne sélectionnons que le noyau originel de chaque bourg, ici reconnu statistiquement comme un centre-ville (voir la cartographie pour les autres quartiers en annexes à la page 397).

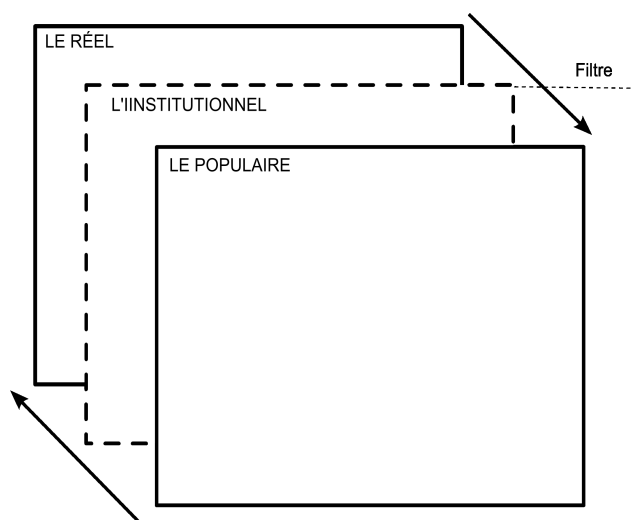
Les villages, eux, ne nous ont pas causé ce souci. Cette unité, petite et distincte du reste du tissu urbain, s'assimile assez bien au quartier.

L'espace est multidimensionnel. Il se compose de plusieurs sous-systèmes que nous avons sélectionnés.

## C) LE CHOIX DES DIMENSIONS À ANALYSER

L'espace est un concept se définissant selon **deux dimensions** : **réelle ou matérielle** composée des éléments concrets (le relief (montagnes, fleuves), les espaces verts, les bâtiments, les équipements et les infrastructures) et **immatérielle**, c'est-à-dire d'éléments perceptibles, non palpables d'où les notions d'espace perçu, représenté et vécu. Cette dernière sollicite la vision d'acteurs et d'agents de l'espace qui sont respectivement les aménageurs et les usagers<sup>44</sup> (voir Figure 2).

### TROIS DIMENSIONS DE L'ESPACE EN FONCTION DES ACTEURS



Auteur : Sylvie HOAREAU

**Figure 2: Un espace tri-dimensionnel**

---

43 DORIER-APPRILL Elisabeth. id. p. 83

44 BULÉON Pascal. DI MÉO Guy. *L'espace social : une lecture géographique des sociétés*. Paris : Armand Colin. 2005. p. 30 Collections U. Série Géographie.

Les acteurs institutionnels constituent le filtre entre l'espace réel et les usagers. Ils détiennent le pouvoir, qui représente « la capacité d'agir sur le monde et sur les autres. »<sup>45</sup> Nous cherchons à mettre en évidence les relations entre ces différentes visions de l'espace. Sont-elles en harmonie ou non ? Pour le démontrer, nous nous sommes appuyée sur quelques indicateurs que nous développons dans le Chapitre 2 suivant.

---

45 DI MÉO Guy. (2ème éd.) *Géographie sociale et territoires*. Paris. Nathan. 2001. p. 249 [DMG2]

## Chapitre 2 Construction de l'espace réel selon les trois variables pertinentes de la géographie

L'espace réel est constitué des éléments objectifs, matériels. Nous avons défini **trois variables** nous semblant particulièrement appropriées pour caractériser chacun des quartiers : la **population** à travers ses évolutions, ses origines et sa composition sociale ; les **activités** soit le nombre et l'importance des activités économiques ; l'**environnement** composé des infrastructures mais aussi des espaces verts. Elles permettent d'une part d'identifier objectivement chaque quartier et d'autre par d'établir une grille de lecture de ce territoire.

### A) MAÎTRISER LES CHANGEMENTS DÉMOGRAPHIQUES

La compréhension de cet élément est importante. Il faut en maîtriser les caractéristiques et les transformations. Nous choisissons de l'analyser sous deux aspects : la structure (proportion des jeunes, adultes et personnes âgées) et la mobilité (origine des habitants, motifs de résidence). Ces deux paramètres nous permettent de mieux saisir les dynamiques de ces populations.

#### I) Les structures démographiques

« Les données, tirées essentiellement des recensements et des services d'état civil, sont en général abondantes et faciles à utiliser ; elles sont plus commodes à exploiter que les données économiques pour discerner les évolutions en cours ou pour prévoir certains changements. »<sup>46</sup>

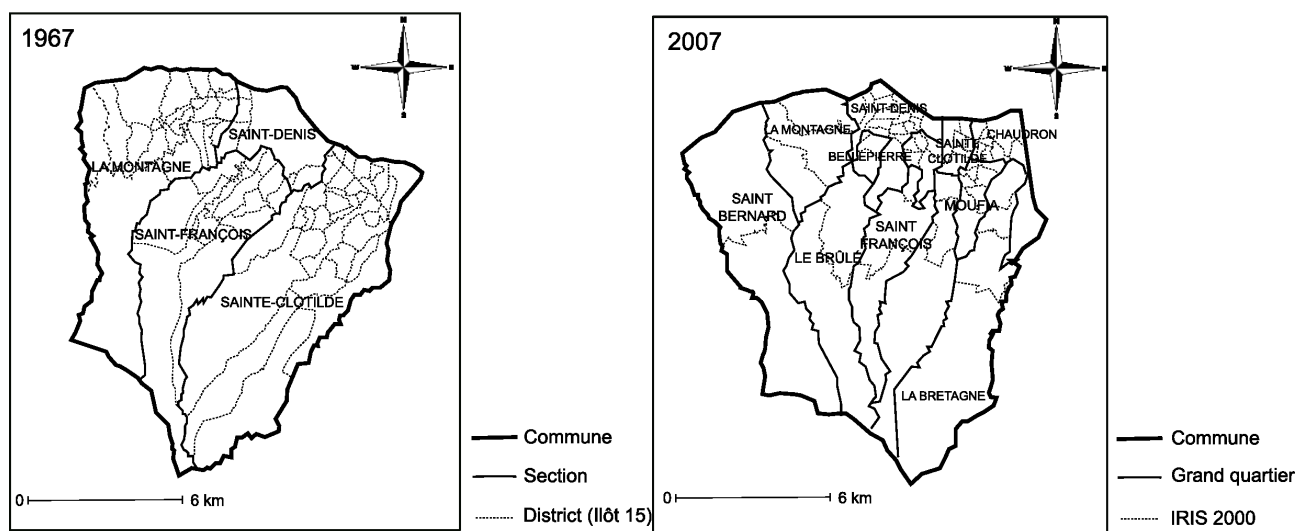
Nous appuyant sur les statistiques nationales, nous voulons retracer l'évolution démographique depuis 1967 à nos jours. Le début de cette période correspond aux prémices de l'urbanisation à La Réunion. Même si les chiffres existent pour toute cette durée, les tables de passages ne sont disponibles que pour les recensements de 1990 à 2007. Entre 1967 et 1990, l'INSEE (Institut National des Statistiques et des Études Économiques) utilise le découpage en îlots 15. De 1990 à 2007, l'unité de base est l'IRIS 2000. Or, les limites territoriales régissant ces deux sectorisations, qui représentent l'échelle de recueil de données la plus fine, ne correspondent pas. Par conséquent, il nous est actuellement impossible de les exploiter pour la période 1967 à 1990 à l'échelle des

---

<sup>46</sup> NOIN Daniel. *Géographie de la population*. 7<sup>ème</sup> éd. Paris. Armand Colin. 2005. p. 141.

quartiers. La Carte 9 montre l'évolution du découpage territorial utilisé par l'INSEE pour la commune de Saint-Denis (pour les autres quartiers, voir en annexes à la page 397).

## DÉCOUPAGE STATISTIQUE DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS



Auteur : Sylvie HOAREAU  
Source : INSEE. 1967. 2007.

### Carte 9: Découpage en îlots 15 et en IRIS 2000 de la commune de Saint-Denis

Ce découpage a évolué. Les délimitations utilisées pour les recensements de 1967 à 1982 ne correspondent pas à ceux actuellement en vigueur. En l'occurrence, les sections sont différentes des grands quartiers reconnus aujourd'hui. De plus, à l'échelle la plus fine, les circonscriptions des îlots 15 (ou districts cadastraux) et IRIS 2000 ne sont pas identiques non plus.

Dans un premier temps, nous avons observé l'évolution démographique de chaque quartier au cours de la période 1999 à 2008. Ensuite, nous avons réparti la population en trois groupes d'âge : les jeunes (de 0 à 15 ans), les adultes (15 à 60 ans), les personnes âgées (plus de 60 ans). Après avoir calculé les proportions de chaque catégorie, nous avons établi des comparaisons entre chaque quartier.

## II) La mobilité résidentielle

Elle désigne le « changement de résidence principale par un ménage. Souvent liée à la mobilité sociale ou professionnelle des individus ou à l'évolution de leur situation familiale, la mobilité résidentielle peut concerner la localisation (changement de quartier, de commune, de département...), le type de logement (appartement, maison individuelle), sa taille ainsi que le statut d'occupation (location, accession à la propriété) »<sup>47</sup>. L'analyse de ses mécanismes s'avère très

<sup>47</sup> « Mobilité résidentielle ». MULETA, encyclopédie européenne de l'urbanisme et de l'habitat. Disponible sur : <http://www.muleta.org/muleta2/rechercheTerme.do?>



instructive. Nous nous sommes intéressée particulièrement au changement de localisation et aux motifs de ces migrations. L'INSEE (Institut National des Statistiques et des Études Économiques) a produit des chiffres à l'échelle de la commune uniquement sur la destination des flux. Toutefois, elles ne sont pas disponibles à l'échelle de l'IRIS 2000. Par conséquent, nous avons recueilli des données à l'échelle du quartier sous deux aspects : l'origine des habitants des différents quartiers et leurs motifs de résidence, en d'autres termes, les raisons pour lesquelles ils se sont installés là. Cela peut être un motif familial (mariage, divorce, agrandissement du ménage), l'obtention d'un logement, le rapprochement du lieu de travail, le choix du cadre de vie ou d'autres raisons que les sondés ont exprimé au cours de nos enquêtes de terrain.

Les habitants disposent d'activités économiques dans leur quartier. Celles-ci leur garantissent un emploi et un revenu. Elles leur permettent aussi de s'approvisionner en biens et en services.

## B) COMPRENDRE L'ORGANISATION DU TISSU ÉCONOMIQUE

Ce sont les aspects économiques du quartier. Deux paramètres permettent de les mesurer : le nombre d'entreprises et l'importance de ces dernières soit le secteur d'activités (primaire, secondaire, tertiaire), le nombres d'employés et les chiffres d'affaires.

### I) La répartition des activités économiques dans les quartiers

Le nombre des entreprises présentes dans les secteurs indique la dynamique économique de ces derniers. Pour les comptabiliser, nous nous sommes appuyée sur les statistiques fournies par les fichiers consulaires de la CCIR (Chambres des Commerces et d'Industries de La Réunion) et par la base de données du répertoire SIRÈNE de l'INSEE (Institut Nationales des Statistiques et des Études Économiques).

Ces établissements sont classés en trois secteurs, selon la classification de Colin CLARK<sup>48</sup> : **primaire** comprenant les activités liées à l'agriculture, la pêche et la forêt ; **secondaire** incluant les mines et carrières, les industries, l'artisanat, l'énergie et la construction ; **tertiaire** formé par le commerce, les transports et les services. Le pourcentage mesuré pour chaque secteur est reporté sur un diagramme triangulaire. Ce dernier nous permet de dresser une typologie des quartiers en fonction des secteurs économiques dominants.

---

[critere=&pays=fra&typeRecherche=1&pager.offset=140&fi\\_id=672](#)

48 NOIN Daniel. *Géographie de la population*. 7ème éd. Paris. Armand Colin. 2005. pp. 124 - 127

Nous voulons savoir si les activités économiques sont en phase avec les besoins des habitants des secteurs.

## II) Les disparités socio-économiques dans les quartiers

L'activité de la population constitue aussi un facteur de différenciation des territoires. Nous analysons ici deux taux : l'activité et le chômage. Nous étudions aussi la répartition des différentes catégories socio-professionnelles.

### a) Analyse des taux de chômage et des taux d'activité

« Le taux d'activité est un indice simple, fréquemment utilisé pour mesurer la participation d'une population à l'activité économique : c'est le nombre d'actifs rapporté à la population totale ; il est exprimé habituellement en pourcentage. »<sup>49</sup>

$$\text{Taux d'activité} = \frac{\text{nombre d'actifs}}{\text{population totale}} \times 100$$

À partir de ce dernier, on calcule le taux de chômage de la population. « Le chômage fournit lui aussi des indications fort intéressantes sur les disparités régionales dans la mesure où il souligne des inadaptations dans la structure de l'emploi ; comme celle-ci varie d'un lieu à l'autre, le niveau du chômage connaît des variations spatiales qui peuvent être importantes et qui ont été trop peu étudiées ; on l'exprime habituellement par le taux de chômage, rapport entre le nombre de chômeurs et le nombre d'actifs exprimé en pourcentage. »<sup>50</sup>

$$\text{Taux de chômage} = \frac{\text{nombre de chômeurs}}{\text{nombre d'actifs}} \times 100$$

Pour calculer les différents taux, nous nous sommes appuyés sur les statistiques fournies par l'INSEE (Institut National des Statistiques et des Études Économiques).

### b) Répartition des catégories socio-professionnelles

Nous nous sommes intéressée à ce paramètre pour savoir s'il permettait de qualifier des quartiers de commerçants, d'agriculteurs, d'ouvriers ou autres. Les statistiques nationales les répartissent en 8 groupes : les agriculteurs et exploitants ; les artisans, commerçants et chefs d'entreprises ; les cadres et les professions intellectuelles supérieures ; les professions intermédiaires ; les employés ; les ouvriers ; les retraités ; les personnes sans activité professionnelle. Comment ces différentes

---

49 NOIN Daniel., *Géographie de la population*. 7ème éd. Paris. Armand Colin. 2005. p. 119.

50 NOIN Daniel. id. p. 121

catégories sont-elles réparties au sein de nos quartiers ? Quelle est leur part ? Comment ces spécificités s'articulent-elles aux activités économiques proposées dans les quartiers ?

Cette population s'inscrit dans un cadre de vie. Quelles en sont les caractéristiques ?

## **C) ÉVALUER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE**

Cette dimension devient de plus en plus prégnante dans la perspective d'un développement durable. Elle comprend les infrastructures et équipements du quartier, la qualité du bâti et celle des espaces verts.

### **I) La répartition des infrastructures et des équipements**

« Les infrastructures constituent l'ensemble des installations réalisées au sol ou en souterrain permettant l'exercice des activités humaines à travers l'espace. Elles comportent notamment les infrastructures de transports : voirie et stationnement ; chemins de fer et métros ; rivières, canaux et ports, aéroports ; les aménagements hydrauliques, énergétiques, de communication ; les réseaux divers (eau, assainissement, électricité, gaz, téléphone) ; les espaces collectifs aménagés (parcs, jardins, cimetières, terrain de sport). On distingue :

- les infrastructures primaires, qui ont un rôle pour toute une ville ou une région ;
- les infrastructures secondaires, qui concernent un quartier ou une opération ;
- les infrastructures tertiaires, qui concernent un groupe de logements, un équipement, une entreprise d'activités, etc.

La répartition des financements entre l'État, les collectivités locales et les constructeurs dépend de cette classification. »<sup>51</sup>

« On désigne comme « équipements collectifs » ou parfois comme « équipements » tout court, l'ensemble des installations, des réseaux, des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont ils ont besoin. On distingue en particulier :

- les équipements d'infrastructures : réseaux et aménagement au sol ou en sous-sol (voiries et stationnement, transports et communications ; eau et canalisations ; énergie ; espaces collectifs aménagé(s)) ;
- les équipements de superstructure : bâtiments à usage collectif (administratifs, éducatifs, sanitaires, commerciaux, culturels, sportifs). »<sup>52</sup>

---

51 MERLIN Pierre. CHOAY Françoise. (sous la direction de) *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. 2ème éd. Paris. PUF (Presses Universitaires de France). 1996. p. 422

52 MERLIN Pierre. CHOAY Françoise. id. pp. 311-312

Pour réaliser une cartographie rigoureuse des équipements et des infrastructures présents dans chaque quartier, nous avons dû élaborer la mieux adaptée à notre échelle de travail. Nous nous sommes appuyés sur les données de la BD-TOPO fournie par l'IGN (Institut Géographique National).

Ces infrastructures font partie d'un ensemble plus grand : l'espace bâti du quartier. Ce bâti n'est pas inerte, il évolue dans le temps et dans l'espace. Autour des équipements, d'autres bâtiments viennent se greffer notamment les habitations.

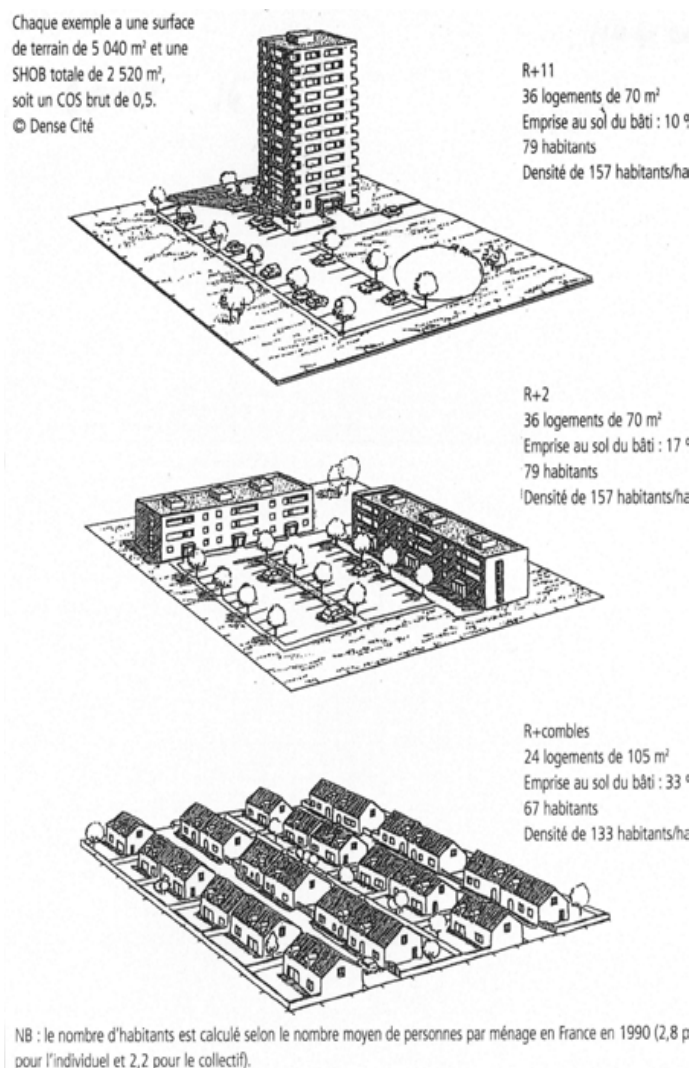
## II) L'évolution spatio-temporelle du bâti

Le bâti rassemble toutes les constructions produites par les sociétés. Il se caractérise par deux critères : la progression de la surface bâtie ; les formes urbaines (soit la morphologie des bâtiments). Pour mesurer la progression du bâti nous superposons le bâti de 1997, 2003 et 2009 issu de la BD TOPO produite par l'IGN (Institut Géographique National). Concernant la morphologie des quartiers, nous nous sommes intéressés à la hauteur des bâtiments. Ce paramètre va dessiner le visage du quartier à l'horizon 2020. Nous sommes conscients que « **la hauteur des bâtiments n'est pas un indicateur de la densité réelle** Les lotissements de maisons sur de petites parcelles sont généralement plus denses que les tours de logements. Sur un terrain d'un hectare, 15 maisons de plain pied donnent la même densité qu'une tour de six étages. »<sup>53</sup> (voir Figure 3<sup>54</sup>)

---

53 CASTEL J.C. « La densité » CERTU. Le 29-04-2010 Disponible sur : [http://www.observation-urbaine.certu.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/La\\_densite\\_urbaine\\_savoirs\\_et\\_debats\\_cle561111.pdf](http://www.observation-urbaine.certu.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/La_densite_urbaine_savoirs_et_debats_cle561111.pdf)

54 DAHBI Malek, VIGNEAU Laurent . *Éléments de méthode pour une politique de densification à la Réunion - Phase I - version B*. Direction Départementale de l'Équipement de La Réunion. Juillet 2010. p. 31



**Figure 3: Plusieurs types de constructions possibles sur une même surface de terrain**

Notre objectif est de connaître quel mode de densification est actuellement opéré dans le quartier. Pour les définir, nous nous sommes appuyée sur les données disponibles sur la BD TOPO éditée par l'IGN (Institut Géographique National). Nous les avons intégrées à un SIG (Système d'Information Géographique) : Quantum GIS (QGIS). Pour la hauteur des bâtiments, nous avons choisi de les répartir dans des classes d'intervalles égaux. Ces dernières se rapprochent de la classification des immeubles de grande hauteur (IGH), qui selon l'article R. 122-2 du code de la construction et de l'habitation, représentent « ceux dont le plancher bas du dernier niveau est situé à 50 mètres du sol pour les immeubles d'habitation et à plus de 28 mètres du sol pour les autres »<sup>55</sup>. Les maisons de R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage) à R+2 (rez-de-chaussée + 2 étages) mesurent de 10 à 14 mètres du

<sup>55</sup> Légifrance. Détail d'un article de code. Disponible sur : <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000021048657&dateTexte=20100201>

sol. Les catégories retenues pour la répartition du bâti sont : 0 à 8,4 mètres (m) ; 8,4 à 16,8 m ; 16,8 à 25,2 m ; 25,2 à 33,6 m ; 33,6 à 42 m.

Nous avons superposé ces données à celles qui sont fournies par l'AGORAH (Agence pour l'Observation de la Réunion, l'Aménagement et l'Habitat) sur le parc de logements sociaux (PLS). Celles-ci nous permettent de corrélérer la hauteur du bâti à la localisation des logements sociaux, des zones d'activités (commerciales, industrielles) et des récentes opérations RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre).

Nous avons aussi analysé des photographies aériennes des quartiers datant des missions réalisées par l'IGN en 1950 et en 1978 grâce à l'outil « Remonter dans le temps » du Géoportail. Ces données sont utiles pour évaluer l'état du bâti et mettre en évidence la séparation entre les quartiers qui relève de la discontinuité de la surface bâtie. Celle-ci s'est progressivement estompée avec l'étalement urbain.

L'étalement urbain grignote aussi les espaces naturels en milieu rural (le mitage des terres agricoles) mais aussi et surtout dans les espaces urbains.

### **III) La place des espaces verts dans le développement urbain**

Ils représentent tous ceux qui sont occupés par la végétation : espaces publics, jardins, espaces classés, protégés. Les surfaces qui leur sont accordées ont évolué dans le temps. Ces espaces sont de plus en plus sauvegardés compte tenu de l'inscription de La Réunion au patrimoine mondial mais aussi pour le bien-être de la population. De plus, La Réunion souhaite inscrire son développement dans une démarche durable et de protection de l'environnement.

À partir de l'ensemble de ces observations, nous avons réalisé des modèles d'organisation de l'espace pour chaque quartier en nous appuyant en partie sur la sémiologie utilisée par Michel FAVORY<sup>56</sup>.

L'espace concret est aussi une production de la société<sup>57</sup>. Cette construction s'effectue selon des schèmes mentaux propres à chaque acteur du territoire. Ce constat nous incite à nous interroger sur la nature de ces représentations. Les éléments composant le monde matériel sont des produits de la

---

56 FAVORY Michel. « Représentations graphiques des territorialités sociales dans la ville. » *Mappemonde*. N°1. 1994. p. 26 – 30

57 DI MÉO Guy. *Géographie sociale et territoire*. Paris : Nathan. 2001. p.28

société. Celle-ci se divise en deux groupes : les décideurs et les usagers. Chacun d'entre eux possède leur vision du territoire.

## Chapitre 3 Organisation de deux modèles de perception du territoire

Nous orientons notre démarche vers celle d'un développement local. Cette approche se veut globale. « L'action repose ainsi sur l'association des acteurs du secteur privé (entreprises, organismes professionnels), du secteur public (collectivités locales, services de l'État), et du monde syndical ou associatif, voire de l'ensemble de la population (ou des bonnes volontés...). »<sup>58</sup> Par conséquent, nous voulons comprendre les différentes stratégies de ces protagonistes. Pour cela, nous confrontons leur construction mentale de l'espace. Ainsi, nous voyons comment ces multiples projections agissent sur l'espace concret. Nous distinguons de deux façons : les institutions ont le pouvoir de le modeler par les aménagements qu'ils proposent ; ces derniers sont utilisés par la population qui pratique l'espace à partir d'un schème mental propre à chaque individu. Ainsi, nous nous interrogeons sur les mécanismes de ces deux modèles.

### A) L'ÉLABORATION DU MODÈLE INSTITUTIONNEL

Il s'appuie sur la vision de l'espace par les institutions. Ces dernières se composent des élus et des responsables techniques de l'aménagement du territoire. Le modèle doit répondre à plusieurs finalités : d'une part, comprendre le rôle des acteurs institutionnels qui agissent à plusieurs échelles et d'autres part, appréhender la fonction de chaque quartier dans la perspective d'aménagements futurs. Nous utilisons ainsi deux types de modélisation : le schéma conceptuel et la carte-modèle<sup>59</sup>.

### I) Fonctionnement de l'appareil réglementaire de l'aménagement du territoire

Tous nos quartiers sont soumis à un ensemble de réglementations qui définissent des normes régissant leur apparence et leur organisation. Nous avons élaboré une matrice nous permettant de comparer les rôles de chaque acteur. Au fil de nos recherches, nous nous sommes aperçus que les acteurs de nos quartiers n'étaient pas seulement les institutions (de l'Europe à la commune). Ces dernières sont associées à tout un réseau de partenaires qui contribuent à l'application des normes en vigueur. Par conséquent, nous distinguons **deux types d'acteurs** : **centraux**, soit les institutions

---

58 LARDON Sylvie, MAUREL Pierre, PIVETEAU Vincent. (dir.). *Représentations spatiales et développement territorial*. Paris. Hermès. p. 41

59 BRUNET Roger. « La carte-modèle et les chorèmes. » *Mappemonde*. Semestre 4. 1986. p. 2 à 6



elles-mêmes (Europe, État, Région, Département, intercommunalité, commune) et les **acteurs socio-économiques ou opérationnels** (bailleurs, chambres consulaires) qui mettent la norme en application et qui participent ainsi à la construction des quartiers. Nous allons examiner chacune de ces catégories.

## **a) Les acteurs centraux**

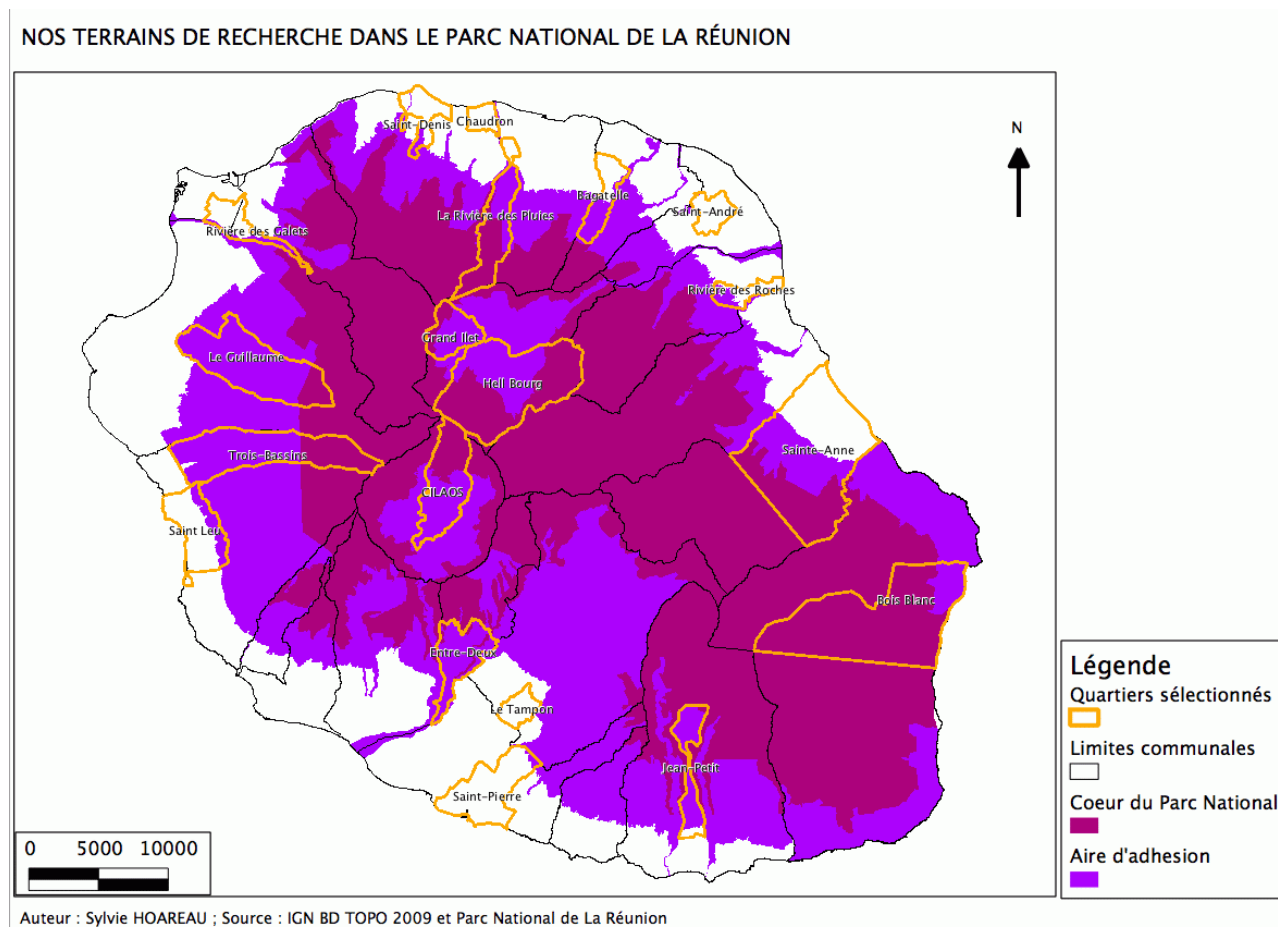
Ils agissent à plusieurs niveaux : l'Etat au niveau national, le Conseil Régional et Général à l'échelon régional et départemental, les EPCI (Établissements Publics de Coopération Intercommunale) et plus localement les communes. Ces derniers se partagent des fonctions bien définies que nous allons détailler.

### **1) Au niveau national : une double fonction de l'État**

Il valide les documents de planification présentés par les différentes collectivités. En effet, ceux-ci sont soumis à l'avis du Conseil d'État qui autorise ou non leur entrée en vigueur. L'État possède des fonctions dichotomiques. Il peut soit empêcher soit encourager des actions sur le territoire.

#### *L'État contraint*

Quatre acteurs se distinguent sur notre terrain de recherche : la DEAL (Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) à travers l'application du PPR (Plan de Prévention des Risques) ; la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) qui définit le périmètre des monuments historiques ; le PNR (Parc National de La Réunion) qui protège les espaces naturels des Hauts ; l'ONF (Office National des Forêts) qui préserve les forêts. En l'occurrence, de nombreux quartiers sélectionnés sont concernés par le Parc National de La Réunion (voir Carte 10).



**Carte 10: Limites du Parc National de La Réunion**

Ils appartiennent soit au Coeur du Parc, soit à l'aire d'adhésion. Le Coeur du Parc est « soumis à une réglementation particulière qui encadre plus ou moins fortement certaines activités afin de s'assurer de leur compatibilité avec la préservation du milieu. À l'intérieur de cet espace, des « réserves intégrales » peuvent être constituées pour des raisons scientifiques »<sup>60</sup>. L'aire d'adhésion est la « zone qui entoure le coeur du parc. (Elle) résulte de la libre adhésion à la charte du parc national des communes situées à l'intérieur d'un périmètre optimal par le décret de création du parc »<sup>61</sup>.

Ces services décentralisés de l'État interviennent dans les quartiers des mi-pentes et des Hauts. Pour les quartiers littoraux, il faut ajouter le Conservatoire du Littoral. Les directives données par ces différents services sont de l'ordre de l'interdiction. Des périmètres sont définis selon lesquels des contraintes sont imposées aux collectivités de niveau inférieur comme La Région, le Département, les intercommunalités et les communes.

60 Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'énergie. « La territoire d'un parc national : deux zones de préservation ». 24 décembre 2009 (mis à jour le 2 juillet 2012). Disponible sur : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Le-territoire-d-un-parc-national.html>

61 id.

### *L'Etat soutient*

Il attribue des aides dans différents domaines parmi lesquels le logement et l'économie. Les logements sociaux sont financés par deux types de dotations<sup>62</sup> : la LBU (Ligne Budgétaire Unique) reversée aux communes et la défiscalisation accordée aux promoteurs immobiliers qui investissent dans le secteur du logement social.

Comment cet acteur impose-t-il ses décisions aux niveaux de décision inférieurs ? Il entre en relations étroites avec la Région à travers l'élaboration d'un contrat de plan État-Région.

## 2) Le partage d'un même territoire au niveau régional : deux visions complémentaires du Conseil Régional et du Conseil Général

L'île de La Réunion est à la fois département et région française. De ce fait, deux acteurs principaux se partagent des compétences sur ce même territoire : le conseil régional et le conseil général. Ces deux acteurs décident de façon complémentaire mais dans des domaines de compétences différents.

### *Les préconisations de la Région : des outils pour dessiner La Réunion de demain*

La Région Réunion possède plusieurs domaines de compétences. Les quartiers sont concernés par plusieurs d'entre elles dont : l'aménagement soit la gestion intégrée des zones côtières, les déplacements, l'observation par télédétection ; le développement économique et la mise en valeur du patrimoine. Le rôle de cet acteur est de fournir des préconisations en termes d'aménagement du territoire à travers le SAR (Schéma d'Aménagement Régional). Il finance aussi le logement social en complément de l'État grâce au FRAFU (Fonds Régional d'Aménagement Foncier Urbain). En 2009, sa répartition micro régionale est la suivante : Micro Région Nord : 0 €, Micro Région Ouest : 3 789 773 €, Micro Région Sud : 1 567 331 €, Micro Région Est : 1 189 555 €<sup>63</sup>. La région Ouest est donc la mieux dotée.

### *Le développement social des quartiers par le Conseil Général*

Le Département intervient à plusieurs niveaux<sup>64</sup> qui ont un impact sur l'organisation des quartiers : **l'agriculture** (aides et cahiers de l'agriculture), **l'aménagement du territoire** (mise en place d'un

---

62 Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement. Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable. *La gestion du logement social à La Réunion*. Rapport n°007491-01. Mars 2011. p.13

63 Conseil Départemental de l'Habitat du 06 juillet 2009. FRAFU. p. 2 Disponible sur : [http://www.reunion.equipement.gouv.fr/le\\_logement/cdh/2009/cdhjuillet%202009/frafu.pdf](http://www.reunion.equipement.gouv.fr/le_logement/cdh/2009/cdhjuillet%202009/frafu.pdf)

64 Le Conseil Général de La Réunion. Disponible sur : <http://www.cg974.fr/>

schéma d'aménagement, des aides aux communes, le transfert de l'eau, les TIC (Technologies de l'Information et de la Communication), la construction des collèges) ; **l'habitat** (dispositifs en faveur des ménages et des partenaires), la **culture** et le sport qui concerne davantage le centre-ville de Saint-Denis (musées, sites historiques), **l'environnement** (gestion des espaces naturels sensibles, les campagnes, les forêts, le patrimoine naturel de l'UNESCO), le **social** à travers la mise en place d'un plan de cohésion sociale, les **transports** et les routes.

Le Conseil Général finance les logements sociaux. « Il préside avec l'État le Conseil Départemental de l'Habitat (CDH) qui définit la politique à long terme de l'habitat dans le département. »<sup>65</sup> Ces actions ont un impact sur les quartiers.

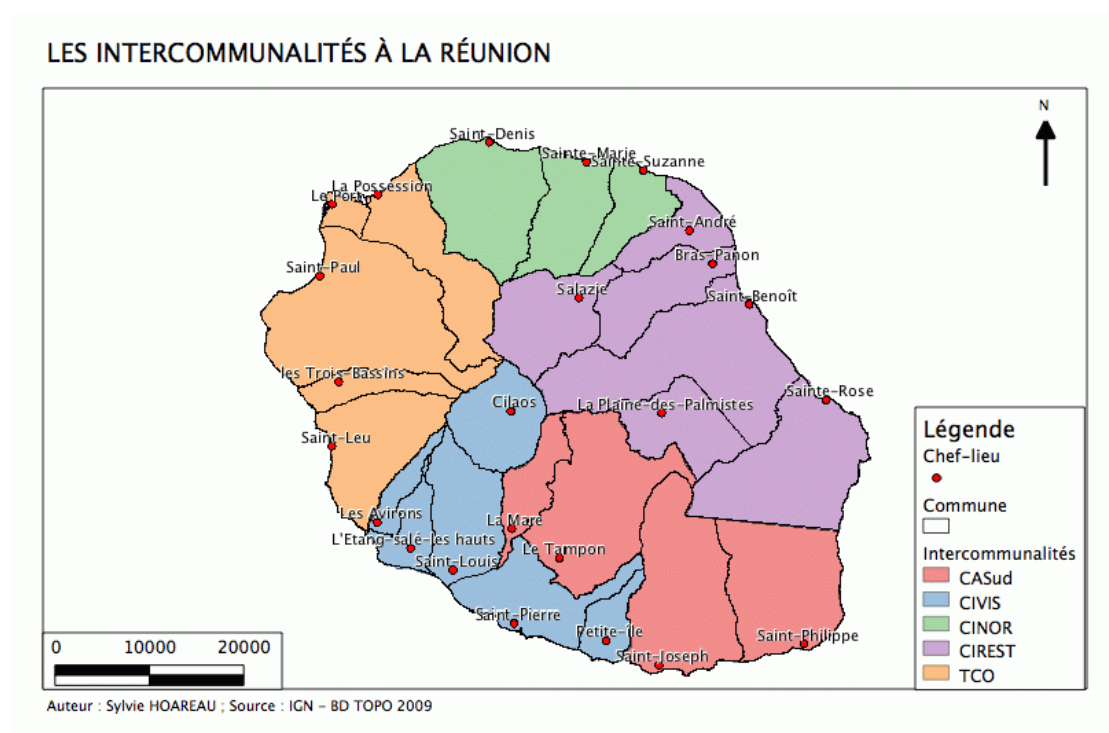
La région Réunion est découpée en micro-régions gérées par les EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale).

### 3) Une échelle de gestion supra-communale : l'intercommunalité, relais des communes

Leurs compétences leur sont conférées par leurs communes-membres. Ces communautés de communes font ce que ces dernières ne peuvent pas faire seules avec les moyens dont elles disposent. La Réunion compte cinq communautés de communes : la CINOR (Communauté Intercommunale du Nord de La Réunion), le TCO (Territoires de la Côte Ouest), la CIVIS (Communauté des Villes Solidaires), la CASud (Communauté d'Agglomération du Sud) et la CIREST (Communauté Intercommunale Réunion Est) (voir Carte 11).

---

<sup>65</sup> Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement. Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable. id.



**Carte 11: Découpage en intercommunalités à La Réunion**

Ces communautés se partagent des compétences obligatoires et optionnelles dans différents domaines (voir Tableau 3).

		CINOR	CIREST	TCO	CASUD	CIVIS
Développement économique		●	●	●	●	●
Aménagement du territoire		●	●	●	●	●
Planification		●	●	●	●	●
Équilibre social de l'Habita		●	●	●	●	●
Politique de la ville			●	●	●	●
Gestion des réseaux	Voirie	○	○	○	○	○
	Eau	-	○	-	○	○
	Assainissement		○		○	○
Protection et mise en valeur de l'environnement		○	○	○	○	○
Équipements culturels et de loisirs		○	○	○	○	○
Coopération décentralisée		-	-	-	-	○
Informatique		-	-	-	○	○

**Tableau 3: Les compétences des intercommunalités**

● obligatoires ○ optionnelles

Malgré leurs aptitudes, les EPCI ne représentent pas un gestionnaire de proximité. L'intercommunalité sert à mettre en interconnexion les communes composant un bassin de vie plus large. Elle constitue aussi un maître d'ouvrage et un organisme de financement pour les projets municipaux.

« L'EPCI fait tout ce que les communes n'arrivent pas à faire toute seule. L'EPCI est une structure que les communes créent pour pouvoir faire ensemble ce qu'elles ne pourraient pas faire toutes seules. Par exemple, la création d'une station d'épuration nécessite l'intervention de l'intercommunalité. »

Entretien du 4/05/2012 avec Cyrille HAMILCARO

Quelles compétences restent attribuées aux communes ?

#### 4) Un gestionnaire de proximité : la commune

Les municipalités privilégient une gestion de proximité. C'est bien à cette échelle que s'organise la vie quotidienne des habitants. Ces derniers sont reçus par les élus auxquels ils exposent leurs difficultés. Celles-ci sont gérées au jour le jour, en fonction des demandes.

Sylvie HOAREAU : Quel est le rôle de la municipalité dans le quartier ? Dans quels domaines celle-ci intervient-elle ?

DALLEAU Vivienne : Nous essayons de satisfaire la population, d'améliorer leur vie quotidienne. Les problèmes sont très concentrés et il faut des solutions pour désengorger. Un des projets c'est l'endiguement de la Rivière des Pluies, pour récupérer des terrains sur les berges et refaire la route à gauche pour la transférer sur les berges et transformer la route en rue piétonne.

Extrait de l'entretien du 13/03/2012 avec DALLEAU Vivienne, élue de la Rivière des Pluies

La population se regroupe dans des conseils de quartiers notamment à Saint-Denis, à Saint-Leu, à Saint-Paul et au Port. Sinon, un élu est délégué pour chaque quartier.

« Les **compétences des communes** sont identiques quelle que soit leur taille. Elle reçoit « des compétences décentralisées dont notamment :

- l'**urbanisme** : c'est pour l'essentiel une compétence des communes. Celles-ci élaborent et approuvent les plans locaux d'urbanisme (qui ont remplacé en 2000 les plans d'occupation des sols), ce qui permet au maire de délivrer des permis de construire au nom de la commune, et non plus au nom de l'État. Les communes ou leurs groupements compétents ont l'initiative de l'élaboration d'un schéma de cohérence territoriale (appelé schéma directeur avant la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU) présentant le projet d'aménagement et de développement durable retenu et fixant les objectifs des politiques d'urbanisme dans certains domaines (habitat, développement économique, déplacement des personnes et des marchandises...) ;

- l'**enseignement** : la commune a la charge des écoles publiques. Elle en est propriétaire et en assure la construction, la reconstruction, l'extension, les grosses réparations, l'équipement et le fonctionnement. Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), ou bien une ou plusieurs communes, peuvent également créer, selon la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, à titre expérimental, des établissements publics d'enseignement primaire pour cinq ans maximum et avec l'accord de l'autorité académique. La commune intervient, par ailleurs, dans la définition de la carte scolaire ;
- l'**action économique** : depuis la loi du 27 février 2002 portant sur la démocratie de proximité, les communes et leurs groupements, tout comme les départements, peuvent participer au financement des aides directes aux entreprises, dans le cadre d'une convention passée avec la région et leur attribuer des aides indirectes (ex : garantie d'emprunt). La loi du 13 août 2004 leur permet désormais, en plus de la participation au financement des aides économiques aux entreprises, de mettre en œuvre leurs propres régimes d'aides avec l'accord de la région qui coordonne sur son territoire les actions concernant le développement économique. Par ailleurs, les communes et les EPCI peuvent dorénavant instituer un office de tourisme ;
- les **ports de plaisance** et les **aérodromes** : les communes sont compétentes pour la création, l'aménagement et l'exploitation des ports de plaisance. Depuis la loi du 13 août 2004, les communes et leurs groupements, comme les autres collectivités ou groupement de collectivités, ont pu demander jusqu'au 1er janvier 2006 à devenir propriétaire, à aménager, à entretenir et gérer tout port non autonome relevant de l'État situé sur son territoire. De plus, les communes et certains groupements sont compétents pour aménager et exploiter les ports de commerce et de pêche qui leur ont été transférés. Cette loi leur a également permis de se porter aussi candidats jusqu'au 1er juillet 2006 pour l'aménagement, l'entretien et la gestion d'aérodromes civils. Au 1er mars 2007, les aérodromes, dont le transfert expérimental était arrivé à échéance, ont été définitivement transférés, sauf délibération contraire de la collectivité ;
- le **logement** : les communes au sein d'un EPCI participent à la définition d'un programme local de l'habitat qui fixe, pour six ans au moins, les objectifs et les principes d'une politique destinée à répondre aux besoins en logements et à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale à l'intérieur d'une commune mais aussi entre les communes de l'EPCI. Depuis la loi du 13 août 2004, la commune a aussi des compétences en matière de logements sociaux et étudiants ;
- la **santé** : depuis la loi du 13 août 2004, les communes, qui en ont fait la demande dans l'année qui a suivi l'entrée en vigueur de la loi, ont pu exercer la responsabilité de la politique de résorption de

l'insalubrité dans l'habitat, à titre expérimental pour quatre ans. Depuis cette loi, elles peuvent également, tout comme les autres collectivités territoriales, dans le cadre d'une convention conclue avec l'État exercer des activités en matière de vaccination, de lutte contre la tuberculose, la lèpre, le sida et les infections sexuellement transmissibles ;

- l'**action sociale** : la commune a une action complémentaire de celle du département avec les centres communaux d'action sociale (CCAS), qui notamment analysent les besoins sociaux de la population et interviennent dans les demandes d'aides sociales (aide médicale...). De plus, depuis la loi du 13 août 2004, le président du conseil général peut, par une convention, confier tout ou partie de la gestion du fonds d'aide aux jeunes, pour lequel le département est compétent, à une ou plusieurs communes ou EPCI ;

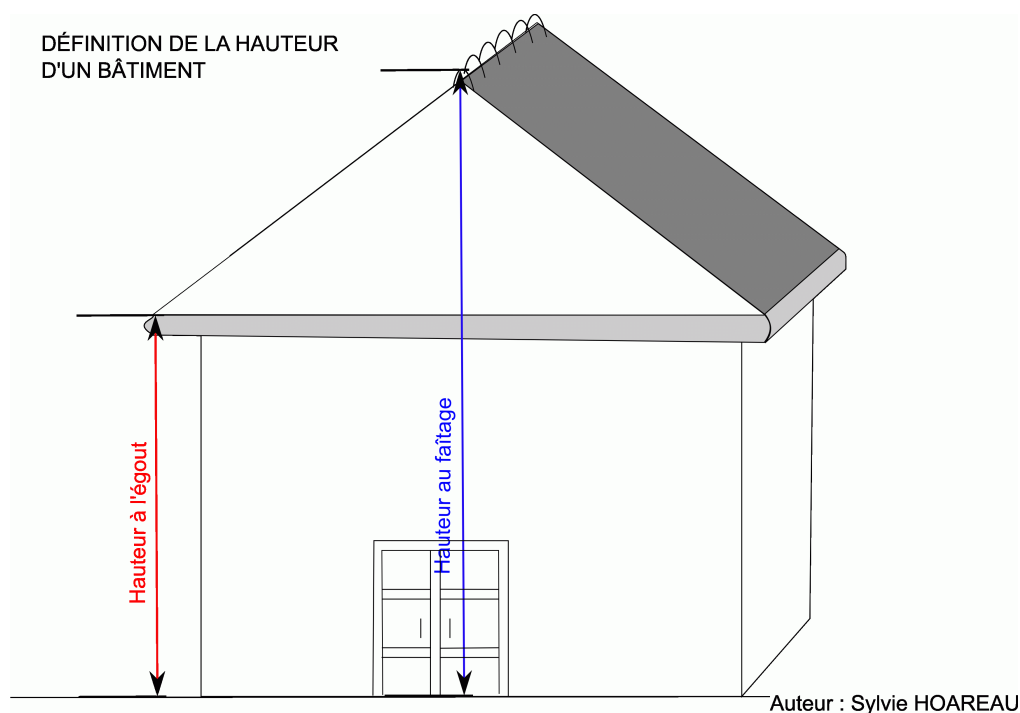
- la **culture** : la commune joue un rôle important à travers les bibliothèques de prêts, les musées, les conservatoires municipaux. Avec la loi du 13 août 2004, les communes ou leurs groupements sont chargés de l'organisation et du financement de l'enseignement artistique initial (musique, danse, art dramatique), les établissements qui en ont la responsabilité étant intégrés dans un schéma départemental. Les communes ou leurs groupements peuvent aussi, s'ils en font la demande et comme pour toute collectivité territoriale ou groupement de collectivités, se voir transférer la propriété de monuments classés ou inscrits, et des objets qu'ils renferment, appartenant à l'État ou au Centre des monuments nationaux et figurant sur une liste établie par décret en Conseil d'État. »<sup>66</sup>

Nous avons analysé les plans locaux d'urbanisme (PLU) de chaque commune pour dégager des informations sur la hauteur des bâtiments. Cette dernière se mesure à l'égout ou au faîtage (voir Figure 4).

---

66 Direction de l'information légale et administrative. Vie publique. « Quels sont les pouvoirs des collectivités locales ? Quelles sont les compétences d'une commune ? » Disponible sur : <http://www.vie-publique.fr/decouverte-institutions/institutions/collectivites-territoriales/pouvoirs/quelles-sont-competences-commune.html>





**Figure 4: Définition de la hauteur d'un bâtiment**

« L'égout de toiture à l'opposé du faîtage est la partie la plus basse évacuant les eaux de pluies. Cette altitude est à spécifier sur les façades d'une demande de permis de construire ainsi que sur le plan de masse. L'égout de toiture est à prendre au niveau du bas de la tuile sur chaque pan de toiture. »<sup>67</sup> « Le faîtage est le sommet de la toiture d'une habitation. Ce faîtage est le point culminant du bâtiment est donc fait office de règle en matière de hauteur au niveau du permis de construire. Cette altitude par rapport au terrain naturel doit être indiqué sur les façades et sur le plan de masse. Le faîtage est le point le plus haut de la couverture pour une toiture inclinée ou le point le plus haut d'une toiture terrasse, sachant qu'en règle général une toiture terrasse comporte suivant le DTU<sup>68</sup>, toujours une pente. »<sup>69</sup>

Les compétences font parfois doublon. Cette répétition représente parfois un frein à la coordination des actions sur le terrain. D'autres acteurs se greffent à ce pouvoir central pour pouvoir concrétiser les décisions prises aux multiples échelles d'action.

67 Définitions – Lettre E – Lexique Glossaire Architectural Architecte Marseille – Aubagne. Disponible sur : <http://www.architecte-paca.com/lexique-glossaire-lettre-E.html>

68 Document Technique Unifié : normes pour le bâtiment élaborées par tous les acteurs concernés : artisans, entrepreneurs, fabricants, maîtres d'ouvrage, contrôleurs techniques coordonnées par un bureau de normalisation (Source : <http://www.capeb.fr/dtu/> )

69 Définitions – Lettre F – Lexique Glossaire Architectural Architecte Marseille – Aubagne. Disponible sur : <http://www.architecte-paca.com/lexique-glossaire-lettre-F.html>

## **b) Les acteurs périphériques**

D'autres acteurs participent de façon plus opérationnelle à la construction des quartiers. Ce sont les chambres consulaires et les bailleurs sociaux. Nous les qualifions d'acteurs périphériques parce qu'ils assistent les acteurs centraux dans leurs domaines d'actions respectifs.

### **1) Les chambres consulaires**

Trois chambres consulaires se trouvent à La Réunion, représentant trois branches de l'économie insulaire : la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion (CCIR) qui gère les entreprises locales et l'industrie ; la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) qui chapeaute les coopératives d'artisanat ; la Chambre d'Agriculture (CA) qui participe à la gestion des terres agricoles.

Depuis la loi de modernisation de l'économie, la Chambre des Commerces et d'Industrie participe à l'élaboration des PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) produit par les communes. Les deux autres chambres consulaires émettent aussi leur avis au cours de la conception de ce document de planification. Des terrains doivent être réservés pour le développement économique et l'agriculture.

### **2) Les bailleurs sociaux**

Sept bailleurs sociaux sont présents sur l'île de La Réunion. Ils sont associés aux collectivités (État, conseil général, groupements de communes ou communes) qui constituent des actionnaires de ces sociétés<sup>70</sup> :

- la SIDR (Société Immobilière du Département de La Réunion) associant l'État à travers l'Agence Française de Développement et le Département de La Réunion ;
- la SHLMR (Société d'Habitation à Loyer Modéré de La Réunion) « compte parmi ses actionnaires majoritaires la Solendi, La Banque de la Réunion et la Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse »<sup>71</sup> ;
- la SEDRÉ (Société d'Équipement du Département de La Réunion) : communes de Saint-Paul, Saint-Denis, Le Port, Saint-Pierre, Département, Région, Etat, CDC (Caisse des Dépôts et des Consignations), Crédit Agricole, SIDR (Société Immobilière du Département de La Réunion), CCIR (Chambre des Commerces et d'Industrie de La Réunion), Chambre d'Agriculture et SAFER (Société d'Aménagement Foncier de La Réunion) ;
- la SODEGIS (Société de développement et de gestion d'immobilier social) composée des communes-membres de la Communauté de Communes du Sud ;

---

70 Les partenaires de l'ADIL. ADIL de La Réunion. Disponible sur : <http://www.adil974.com/ladil-de-la-reunion/nos-partenaires/1er-college/>

71 Présentation SHLMR Disponible sur : <http://www.shlmr.fr/-Presentation-.html>

- la SEMADER (Société d'Économie Mixte d'Aménagement et d'Équipement de La Réunion) la CIVIS, la ville de Sainte-Suzanne, le TCO (Territoire de la Côte Ouest) et le CDC (Caisse des Dépôts et de Consignation) ;
- la SEMAC (Société d'Économie Mixte d'Aménagement et de Construction) : la commune de Saint-Benoît, la CIREST (Communauté Intercommunale Réunion EST), la Région Réunion, les communes de Bras-Panon et Saint Joseph ;
- la SODIAC (Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction) : la Ville de Saint Denis, la CINOR (Communauté Intercommunale du Nord de La Réunion), la Région et la CDC (Caisses des Dépôts et des Consignations) ;
- la SEMPRO qui est une société immobilière de logement social.

D'autres organismes interviennent au niveau du logement, l'occurrence : le CILR (Comité Interprofessionnel du Logement à La Réunion) rebaptisé Solendi Réunion qui favorise la participation des employés des entreprises de La Réunion et d'autres promoteurs immobiliers privés comme cBo Territorial ou Apavou.

Toutes ces sociétés travaillent en partenariat avec les communes et les niveaux supérieurs de décision parce qu'elles s'appuient sur les documents de planifications pour entreprendre leurs futures constructions. Les institutions peuvent parfois intervenir pour un appui financier. Pour cette raison, nous avons interrogé l'ensemble de ces acteurs à travers de nombreux entretiens.

## **II) L'approche par entretiens auprès des acteurs de l'aménagement du territoire**

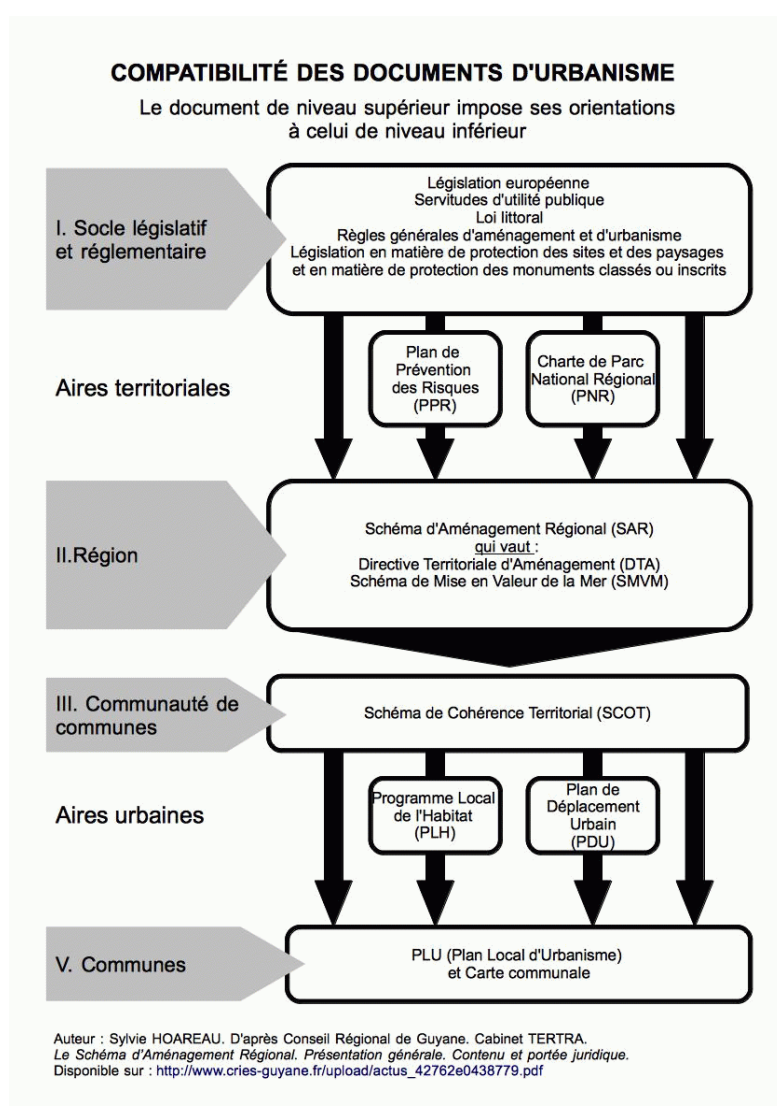
Plusieurs institutions se partagent la gestion à l'échelle du quartier. Nous avons cherché à savoir quelle est la part accordée par chacune d'entre elles. Ces discussions ont été conduites auprès d'une liste d'élus et de responsables, représentants des différents niveaux de gestion du territoire que nous avons dressé au préalable (voir liste des personnes interrogées en annexes à la page 534). À l'échelle communale, nous avons consulté des élus de quartiers, ou des responsables de l'aménagement urbain en cas d'indisponibilité ou de demande de l'élus, ou encore le maire. Au niveau du Conseil Général, chaque conseiller général est affecté à un canton, comprenant le quartier qui nous intéresse. Nous avons utilisé le guide d'entretien en annexes à la page 393.

La principale difficulté réside dans le traitement des entretiens. Chaque personne-ressource que nous avons interrogée représente un filtre. Elle nous donne sa vision de voir, nous transmet sa sensibilité, son expérience bien qu'elles toutes soient soumises aux mêmes contraintes

réglementaires dans leurs projets. De plus, l'entretien ne s'est pas toujours déroulé dans l'ordre prévu au départ. Nous avons dû adapter en fonction de l'orientation donnée par notre interlocuteur.

### III) Le repérage des types de développement par quartier selon les documents de planification existants

Chaque quartier dispose de son propre type de développement. Ce dernier est décidé par les élus et les responsables techniques des collectivités. Nous avons examiné plusieurs documents à plusieurs échelles (voir Figure 5). Nous avons commencé par l'échelon le plus proche du quartier : la commune.



**Figure 5: Les outils de la réglementation en aménagement du territoire**

**L'Europe** a mis en place un programme : l'ORATE ( Observatoire en Réseau de l'Aménagement du Territoire Européen). Ce dernier traite 30 thèmes spécialisés ou transversaux<sup>72</sup>. Ces travaux accordent un volet à la prospective territoriale où la méthode par scénario est adoptée. Les thèmes développés pour leur élaboration sont : la démographie et les migrations, les transports, l'énergie, l'économie, la gouvernance, l'agrandissement du territoire, le développement rural, le changement climatique, l'évolution socio-culturelle et l'intégration. La Réunion, en tant que région européenne ultra-périphérique est directement concernée par ces changements. Les décisions européennes ont un impact sur celles prises au niveau national, et par conséquent sur le local. C'est l'Europe qui finance les grands projets et même des projets d'envergure plus locale à travers les FSE (Fonds Structuraux Européens). En matière d'aménagement du territoire, l'île est aussi concernée par une normalisation des constructions entrée en vigueur depuis 1990 : ce sont les Eurocodes (codes de constructions pour l'Europe). En ce sens, on ne peut pas construire au hasard.

**L'État** régit l'aménagement du territoire à l'aide documents de planification Mais aussi de plusieurs services décentralisés. Parmi les documents de planification se trouvent les directives territoriales d'aménagement (DTA) et le plan de prévention des risques (PPR). « Les Directives territoriales d'aménagement (DTA) sont des documents d'urbanisme d'Etat stratégiques, de planification à long terme, avec lesquels les documents de planification locale doivent être compatibles. Elles expriment les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement, ses objectifs de localisation des grandes infrastructures de transport, des grands équipements et de préservation de l'environnement. Elles ont pour objet de renforcer la cohérence des politiques conduites par l'Etat sur des territoires où les enjeux d'aménagement, de développement, de protection et de mise en valeur sont les plus sensibles. À cet égard, elles s'inscrivent dans une politique globale d'aménagement du territoire et de planification stratégique conduite par l'Etat. Elles constituent l'un des moyens juridiques de mise en œuvre des projets d'aménagement définis par celui-ci, dans le respect des compétences des collectivités décentralisées, en articulation avec les documents d'urbanisme élaborés par les communes et leurs groupements. Les DTA doivent ainsi permettre de créer les liens nécessaires entre les orientations nationales et la planification locale, dans le prolongement de la décentralisation. »<sup>73</sup> Le plan de prévention des risques (PPR) est un outil de prévision et de prévention des risques majeurs présents sur l'île.

---

72 UMS Riarte. Les productions ORATE (ESPON) – Rapports finaux. Disponible sur : <http://www.ums-riarte.fr/tir.php>

73 BERTHELOT Denis. CERTU. Outil de l'aménagement. Directive territoriale de l'aménagement (DTA). Juin 2008. Disponible sur : <http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/directive-territoriale-d-a546.html>

« Les deux principaux outils dont dispose l'État pour prendre en compte les risques naturels et technologiques dans l'aménagement du territoire sont :

- les plans de préventions des risques naturels prévisibles (PPRNP) : prévus par la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite « loi Barnier » ;
- les plans de préventions des risques technologiques prévisibles (PPRTP) : prévus par la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages.

Ces dispositifs réglementaires et opposables aux tiers ont pour objectif de contrôler le développement de l'urbanisation dans les zones exposées à un risque naturel ou technologique majeur. Les PPRNP et PPRTP, appelés communément PPR, sont dans un premier temps prescrits puis dits approuvés lors de leur adoption officielle. Après approbation, les PPR valent servitudes d'utilité publique et sont annexés au Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui doit s'y conformer. Ainsi, aucune construction ne pourra être autorisée dans les zones à risque ou uniquement sous certaines conditions. Dans le département de la Réunion, 12 communes disposent, sur tout ou partie de leur territoire, d'un PPRNP approuvé essentiellement pour le risque inondation et mouvement de terrain. Ces communes sont :

- dans le secteur Nord : Saint-Denis (PPRNP inondation et mouvement de terrain), Sainte-Marie et Sainte-Suzanne (PPRNP inondation) ;
- dans le secteur Ouest : Le Port et Saint-Paul (PPRNP inondation commun pour le secteur de la Rivière des Galets qui s'étend sur les deux communes) ;
- dans le secteur Est : Salazie (PPRNP mouvement de terrain), Bras-Panon, Saint-Benoît et la Plaine des Palmistes (PPRNP inondation) ;
- dans le secteur Sud : Les Aviron, Petite-Ile (PPRNP inondation) et Saint-Joseph (PPRNP inondation et mouvement de terrain).

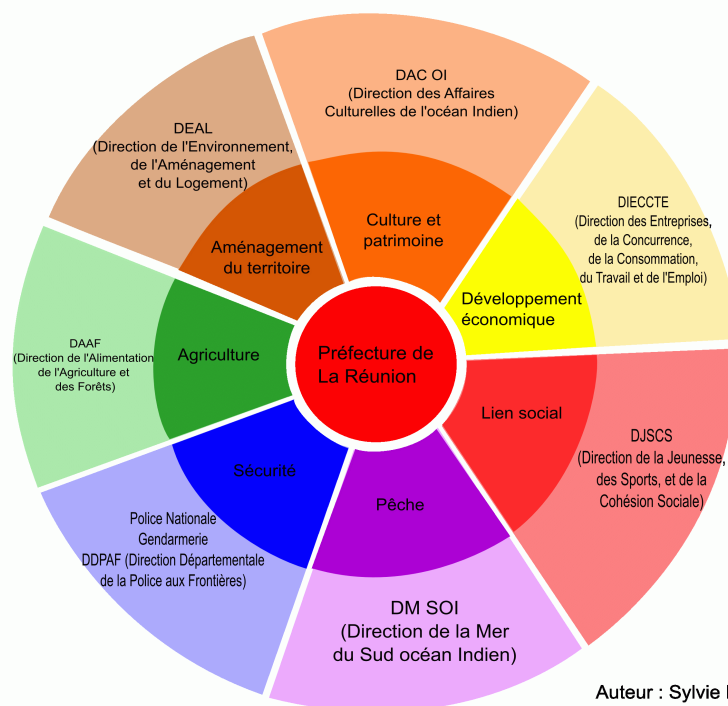
S'agissant des PPRTP, aucune commune n'est pour l'instant couverte par un tel plan. A terme, deux communes seront concernées : Le Port pour la Société Réunionnaise des Produits Pétroliers (SRPP) et Saint-Paul pour le dépôt d'explosifs. »<sup>74</sup>

Les services décentralisés de l'État interviennent dans l'organisation des quartiers dans plusieurs domaines (voir Figure 6).

---

74 Préfecture de La Réunion. DDRM (Dossier Départemental des Risques Majeurs). Février 2008. p. 11 [DDRM]

**L'ÉTAT ET SES SERVICES DÉCENTRALISÉS EN LIEN AVEC L'AMÉNAGEMENT DES QUARTIERS À LA RÉUNION**



Auteur : Sylvie HOAREAU  
Source : Préfecture de La Réunion

**Figure 6: Composition des services décentralisés de l'État**

La DEAL (Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) est créée depuis le 1er janvier 2011. Elle reprend les missions de la DDE (Direction Départementale de l'Équipement), de la DIREN (Direction Régionale de l'Environnement), de la DAF (Direction de l'Agriculture et de la Forêt) et de la DRIRE (Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement). Au niveau du logement, la DEAL met en place les COF (Contrats d'Objectifs Fonciers) en faveur du logement aidé.

« Le COF a pour objectif d'inciter les communes à se donner les moyens et mettre en oeuvre une action foncière ambitieuse en faveur du logement aidé. Avoir une politique foncière signifie définir une stratégie (matérialisée dans les PAF), se donner les moyens financiers et humains correspondants (par exemple en adhérent et mobilisant les ressources et la technicité de l'EPFR) et enfin la traduire en action (ER, achat terrains). Si l'adhésion à l'EPFR et la réalisation des PAF, ne constituent pas un préalable indispensable à la signature des COF, ils ne peuvent néanmoins qu'être fortement encouragés. Pour cela l'ensemble des aides de l'Etat issues de la LBU, à savoir aide à la construction de logement et aides à l'aménagement (RHI, PAQ, FRAFU secondaire ...) seront prioritairement attribuées à des opérations identifiées par la commune, dès lors que celle-ci respecte les objectifs qu'elle s'est fixée en matière de production de logements aidés ou tout au moins



mobilise les moyens permettant de les atteindre. Le COF formalise et permet d'évaluer en continu cet engagement. »<sup>75</sup>

Ces COF sont accompagnés du PAF (Plan d'Actions Foncières). Celui-ci est lui aussi défini par l'État. « Toute politique foncière doit être déterminée par une politique d'aménagement. La mise en œuvre du nouveau Schéma d'Aménagement Régional conjugué dans les 4 Schémas de Cohérence Territorial (SCOT), permettra de préciser les besoins et une localisation privilégiée pour accueillir la croissance attendue. Dans un contexte de rareté et de cherté du foncier, se posent les questions de l'identification des gisements fonciers et des moyens à mettre en œuvre en vue de l'acquisition de terrains, pour la réalisation des projets de demain, aussi bien en termes de logements, d'équipements, de tourisme ou d'activités économiques. Cette quantification associée à une spatialisation des futurs espaces urbains devra trouver une concrétisation opérationnelle dans la mise en œuvre de Plans d'Actions Foncières qui définit une stratégie sur le moyen terme. »<sup>76</sup>

Le PNR (Parc National de La Réunion) est créé le 5 mars 2007. Il est le neuvième parc national français. Outil de gestion et de protection des milieux naturels réunionnais, il assure depuis le 1er août 2010, la gestion du site naturel des "Pitons, cirques et remparts" inscrit sur la Liste du Patrimoine mondial.

L'ONF (Office National des Forêts) gère 100 311 hectares de forêts publiques à La Réunion, soit 40% de la superficie de l'île.<sup>77</sup>

**À échelle régionale**, le SAR (Schéma d'Aménagement Régional) est le document à la base de toute décision d'aménagement à La Réunion. Il représente la traduction ultra-marine du SRADDT (Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable du Territoire).

« La loi du 2 août 1984 confère aux conseils régionaux de la Martinique, de la Guadeloupe, de la Guyane et de la Réunion des compétences particulières en matière de planification et d'aménagement du territoire. Elle leur demande notamment d'adopter un schéma d'aménagement régional (SAR) qui fixe les orientations fondamentales en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement et comprend un chapitre particulier le schéma de mise en valeur de la mer permettant l'application de la loi Littoral. Il s'impose aux SCOT et aux POS/PLU qui doivent être compatibles avec ses prescriptions. Le schéma d'aménagement régional de la Réunion a été

---

75 DEAL (Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement). Disponible sur : <http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/>

76 EPFR. Un préalable : la réalisation de Plans d'Actions Foncières (PAF). Disponible sur : <http://www.epf-reunion.com/epfreunion/index.php/menu-strategie-intervention/menu-moyens/menu-plan-actions-foncieres#>

77 ONF – Un vaste domaine. Disponible sur : <http://www.onf.fr/la-reunion/sommaire/onf/connaître/@@index.html>



approuvé par décret pris en conseil d'Etat le 6 novembre 1995. Le schéma d'aménagement régional est un document de planification à l'horizon 2005/2010.

Les principes du schéma d'aménagement régional

**Un impératif de protection des milieux agricoles et naturels.** Le schéma d'aménagement régional prévoit la protection de 35 000 hectares de terres agricoles et d'espaces naturels de très grand intérêt.

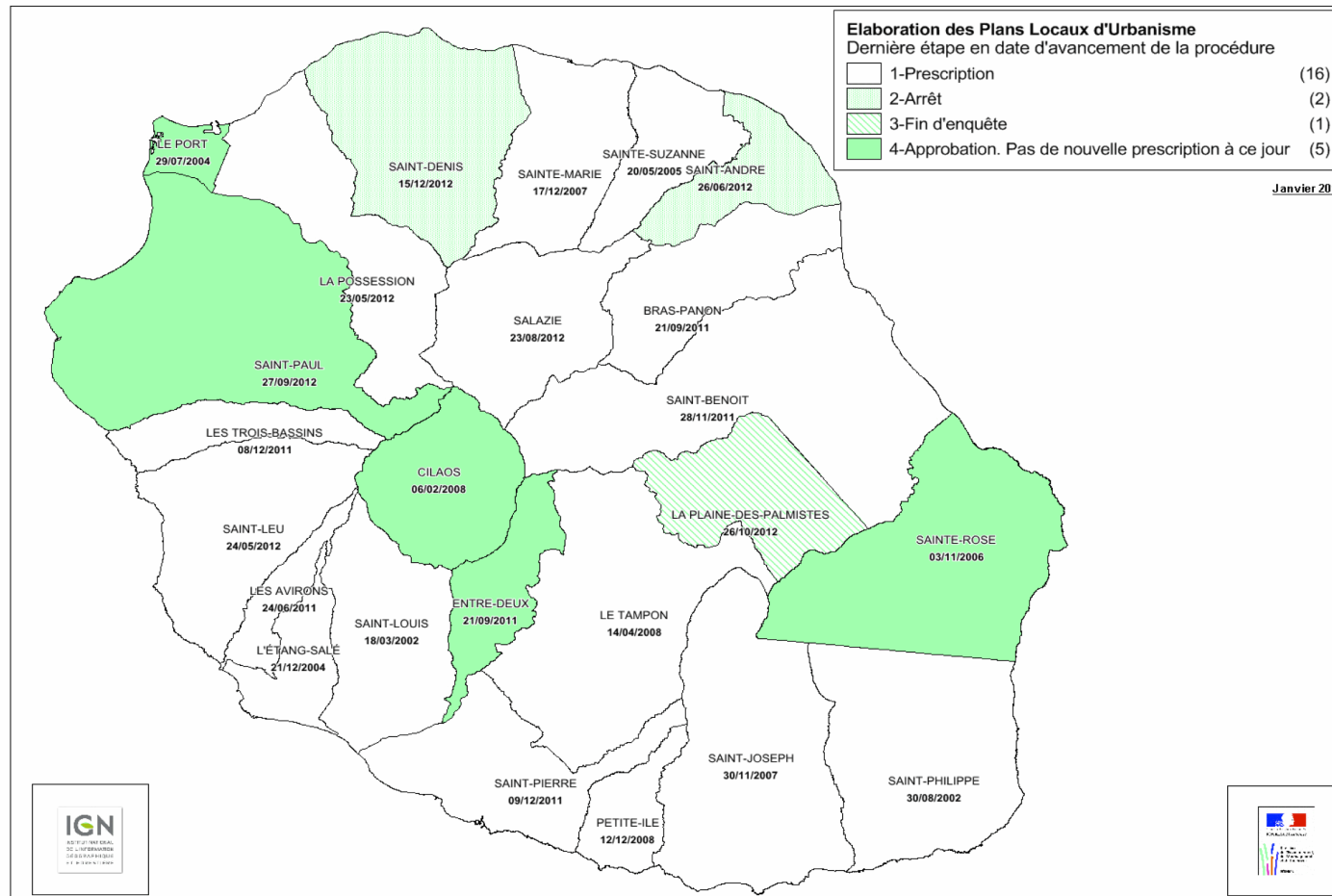
**Un aménagement plus équilibré du territoire,** en faveur des micro-régions Sud et Est et des pentes et des Hauts de l'île. La lutte contre le phénomène de saturation qui affecte les micro-régions Nord et Ouest, et la zone littorale en général, impose de faire porter les efforts de développement sur les zones Sud et Est et les Hauts qui souffrent de retard en matière d'équipements.

**Une densification et une structuration des agglomérations existantes et des bourgs pour :** économiser les espaces agricoles et naturels en limitant les extensions urbaines, reconquérir les espaces vacants à l'intérieur des agglomérations, et y créer des équipements publics pour dynamiser les tissus agglomérés existants. »

Le document en deçà du SAR (Schéma d'Aménagement Régional) est le **SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale)**. Chaque SCoT comprend un PLH (Programme Local de l'Habitat). Il est mis en place par les EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) Selon ce document, les secteurs sélectionnés sont concernés par 4 grandes catégories de développement : densification, structuré, modéré, résorption de l'habitat insalubre.

Ces derniers peuvent être associés les uns aux autres. Toutefois, ils ne peuvent pas caractériser à eux seuls un territoire. Le fonctionnement actuel de celui-ci s'appuie sur des éléments objectifs qui interagissent entre eux.

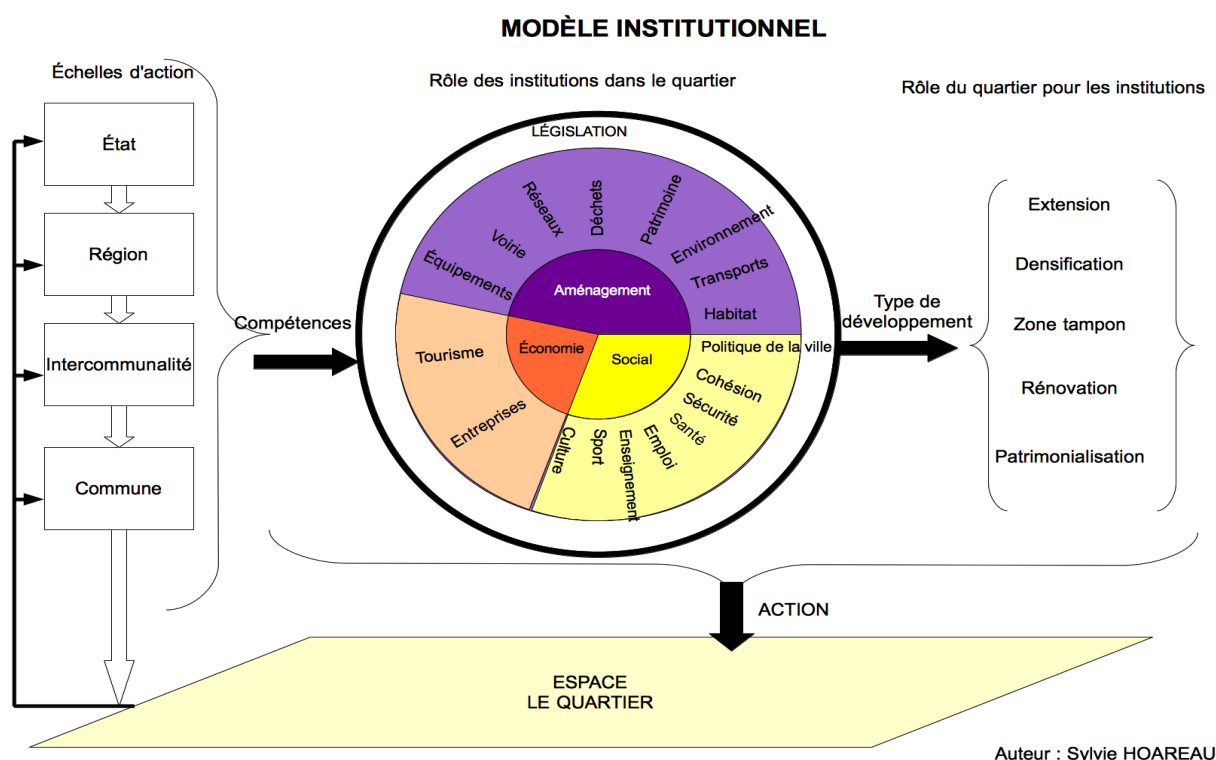
Le SCoT impose ses orientations au PLU (Plan Local d'Urbanisme) rédigé par les communes. Ces divers documents sont difficiles à traiter dans une approche comparative parce que les politiques d'aménagement sont très divers d'un quartier à l'autre. Nous avons dû les répartir en différentes grandes catégories. Là, nous nous sommes heurtée à plusieurs difficultés : les documents étaient en cours de révision ou difficilement accessibles dans certains cas (voir Carte 12).



**Carte 12: État d'avancement des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) par commune**

Par conséquent, nous nous sommes appuyée sur ceux déjà existants : les POS (Plan d'Occupation des Sols). À partir de leur consultation, nous avons délimité des zones de développement par quartiers. Nous avons aussi identifier les équipements et les infrastructures dont seront dotés les quartiers à l'horizon 2020.

La Figure 7 représente l'essentiel de notre démarche dans la construction du modèle institutionnel.



**Figure 7: Notre méthode de construction du modèle institutionnel**

Notre démarche consiste à déterminer les acteurs institutionnels qui interviennent dans l'aménagement des quartiers. Ces derniers disposent de compétences. Celles-ci sont mises en oeuvre pour produire un type de développement qui correspond à leur regard sur le territoire. Cette vision va conduire l'action à plusieurs échelles jusqu'à celle du quartier.

## B) LA CONSTRUCTION DU MODÈLE POPULAIRE

Le modèle populaire se construit à partir de l'espace de vie de l'habitant. L'espace euclidien est perçu, représenté et vécu. Ce dernier point est évoqué par Armand FRÉMONT dans son ouvrage *La région, espace vécu*<sup>78</sup>. Ses travaux ont inspiré d'autres spécialistes qui s'inscrivent dans une géographie humaniste (qui remet l'homme au centre de l'organisation spatiale) voire sociale. Guy

<sup>78</sup> FRÉMONT Armand. *La région, espace vécu*. 1ère éd. Paris : Flammarion. 1999. 288 pages

DI MÉO introduit la notion d'espace de vie. « Proposé par Armand FRÉMONT et Jacques CHEVALIER dans leurs nombreux travaux consacrés à la géographie sociale, il se confond, pour chaque individu, avec l'aire de ses pratiques spatiales. C'est l'espace fréquenté par chacun de nous, avec ses lieux attractifs, ses noeuds autour desquels se construit l'existence individuelle : le logis, la maison, les lieux de travail et de loisir ... L'espace concret du quotidien. Comme tout espace, « l'espace de vie » est aussi un « espace perçu » et un « espace représenté ». »<sup>79</sup>

« La perception se réduit à la fonction par laquelle l'esprit se représente des objets en leur présence » (Bailly, 1985 a) et que dans ces conditions, elle ne laisse qu'une place très effacée à l'imaginaire et à la conceptualisation. En revanche, des psychologues aussi réputés que Jean PIAGET et Bärbel INHELDER ont installé l'imagination et la conceptualisation au coeur du processus de représentation, démystifiant ainsi le rôle exclusif de l'acte perceptif de type behavioriste dans la formation de notre connaissance du monde. Selon ces deux auteurs, la représentation consiste soit à évoquer des objets en leur absence (différence essentielle avec la perception), soit à enrichir la stricte connaissance perceptive par des considérations et des connotations émanant du couple intelligence-imagination. La représentation traduit donc une perception modelée par la psyché. Elle peut aussi concerner un objet, y compris spatial, totalement imaginaire ou rêvé.

Dans la mesure où, contrairement à ce qu'on enseigne le behaviorisme et à quelques rapports primaires près avec le monde réel, une perception n'est jamais une réponse simple à des stimuli sensoriels, il n'existe pas d'acte perceptif intentionnel qui ne subisse la double influence de l'intellect et de l'imaginaire. Il n'existe donc que des représentations du réel, plus ou moins proches d'une pure perception, en fonction de la plus ou moins grande spontanéité de notre rapport au monde et de sa nature, plutôt intellectuelle ou plutôt vitale.

Finalement, l'espace représenté reconstruit l'espace de vie et le dépasse, brise ses frontières pour le hisser jusqu'aux sphères de l'imaginaire, du rêve, de la mémoire et des concepts. L'espace représenté se révèle d'une étonnante fécondité pour la réflexion géographique. En effet, dans la mesure où elle contient des effets idéologiques inclus dans la lecture de l'extériorité à laquelle nous procédons sans cesse, cette nouvelle dimension permet d'interpréter les sens différentiels que nous attribuons, les uns les autres, à chaque dispositif spatial. Ainsi s'éclairent les visions hétérogènes et sélectives de l'espace géographique, les positions que nous jugeons rationnelles ou irrationnelles, en tout cas divergentes exprimées par des individus différents (nous) à propos d'un même phénomène.

»<sup>80</sup>

---

79 DI MÉO Guy. *L'Homme, la Société, l'Espace*. Paris. Éditions Economica – Anthropos. 1999. pp. 123-125.

80 DI MÉO Guy. 1999. id.

Deux niveaux de perception se distinguent : interne soit le point de vue des habitants et externe soit le regard des personnes extérieures au quartier.

## I) Le point de vue des usagers internes

Recueillir celui des habitants nous semble indispensable. Cela a sollicité des enquêtes de terrain. Notre modèle repose sur six aspects : l'appréciation globale du quartier, l'appréciation des éléments composant l'espace de vie, les regards sur les espaces verts et la maison avec jardin, les cartes mentales, la délimitation des quartiers, la parole des habitants.

Leur recueil a nécessité à la fois des méthodes quantitatives et qualitatives. Nous avons réalisé quatre enquêtes auprès de habitants et une autre auprès des Réunionnais externes aux quartiers entre 2010 et 2012.

### a) Le recueil des données quantitatives

Nous avons produit des chiffres concernant les perceptions et les pratiques sociales des habitants. Pour les obtenir, nous avons utilisé des enquêtes par questionnaires.

#### 1) Première enquête : la perception et les usages de l'espace

L'objectif de cette première enquête est de déterminer la vision du lieu de vie par l'habitant et ses pratiques quotidiennes au sein de son lieu de vie quotidien.

Ce dessein détermine le fil conducteur de notre formulaire qui se compose de deux parties : les **pratiques sociales** des habitants, soit les principaux usages du territoire physique et numérique et les **représentations mentales** et identitaires.

Dans un premier temps, nous avons voulu associer ces données à l'**ancrage de l'habitant** par rapport à son quartier. En est-il originaire ? Sinon, d'où vient-il ? Pourquoi est-il venu s'installer là ? Ensuite, nous nous sommes intéressés à l'**usage quotidien** du quartier. Que fait-il dans son lieu de vie ? Pour quelles raisons va-t-il vers l'extérieur ? À l'ère des nouvelles technologies, quelles sont les pratiques qu'il réalise en utilisant la voie numérique ? Quels sont ses trajets quotidiens ? Quels endroits fréquente-t-il ou évite-t-il ? Puis, son **lien affectif** avec son lieu de vie est mis en exergue en dégagant les éléments qu'il apprécie ou pas. L'habitant, aime-t-il son quartier ? Comment perçoit-il les éléments qui le composent ? Quelle identité attribue-t-il à son lieu de vie ? Aimait-il en sortir ? Pour aller où ? Soit autant de questions qui ont nourri les prémisses de notre réflexion et qui structurent notre premier formulaire (voir annexes des pages 383 à 386).

L'ensemble des quartiers rassemble 140 271 habitants. Au vu des délais à tenir pour la réalisation des travaux, nous avons sélectionné un échantillon. Nous avons interrogé 25 personnes par quartier, soit 475 personnes. Deux paramètres nous ont semblé pertinents dans la sélection des individus concernés par l'enquête : l'âge et la catégorie socioprofessionnelle. Nous avons choisi des personnes âgées de 15 à 65 ans. Cette tranche d'âge nous a semblé pertinente parce qu'elle correspond à la population la plus active. Pour tous les quartiers étudiés, elle est la plus représentée (voir Tableau 4). Pour calculer les échantillons, nous nous sommes appuyés sur les bases de données de l'INSEE de 2008.

Quartiers	15 à 29 ans	30 à 44 ans	45 à 65 ans	Bilan
Saint-Denis (centre-ville)	9	8	8	25
Bas de la Rivière	10	6	9	25
Saint-Pierre (centre-ville)	9	8	8	25
Ravine Blanche	9	8	8	25
Terre Sainte	9	8	8	25
Basse-Terre	10	9	6	25
Saint-André (centre-ville)	9	9	7	25
Saint-Leu (centre-ville)	8	10	7	25
La Rivière des Pluies	6	10	9	25
Entre Deux	8	9	8	25
Sainte Anne	9	9	7	25
Trois-Bassins	9	9	7	25
Cilaos	9	10	6	25
Bagatelle	8	10	7	25
Jean Petit	7	11	7	25
Bois Blanc	9	9	7	25
Le Guillaume	9	10	6	25
Hell Bourg	11	8	6	25
Le Chaudron	11	8	7	25
Rivière des Galets	10	9	6	25
Rivière des Roches	8	9	8	25
Le Tampon	10	8	7	25
Grand Ilet	8	10	7	25
<b>Bilan</b>	<b>205</b>	<b>205</b>	<b>170</b>	<b>575</b>

**Tableau 4: Échantillonnage par quartier selon l'âge**

Document auteur, Source : INSEE, 2008

Quartiers	1	2	3	4	5	6	7	8	Bilan
Saint-Denis	1	1	2	4	6	2	1	8	25
Bas de la Rivière	0	1	1	3	5	2	1	10	25
Saint-Pierre	0	1	2	4	5	2	2	8	25
Ravine Blanche	0	1	2	4	5	2	2	9	25
Terre Sainte	0	1	1	3	5	3	1	10	25
Basse-Terre	0	1	0	2	6	5	1	10	25
Saint-André	0	1	1	2	6	4	1	10	25
Saint-Leu	0	1	2	4	5	3	2	8	25
Rivière des Pluies	0	1	2	3	5	3	2	9	25
Entre Deux	1	1	1	3	6	5	2	6	25
Sainte Anne	1	1	0	2	7	4	1	11	25
Trois Bassins	0	1	0	2	7	4	1	9	25
Cilaos	0	1	0	2	7	5	1	9	25
Bagatelle	0	1	1	3	6	5	1	8	25
Jean Petit	1	1	0	2	5	5	1	10	25
Bois Blanc	1	0	0	1	6	6	1	10	25
Le Guillaume	1	1	1	2	5	5	1	9	25
Hell Bourg	0	1	1	1	3	7	1	11	25
Le Chaudron	0	1	1	2	6	4	1	11	25
Rivière des Galets	0	1	1	2	5	5	1	11	25
Rivière des Roches	1	1	1	3	5	4	1	9	25
Le Tampon	0	1	1	3	5	3	2	10	25
Grand Ilet	2	1	1	2	3	7	1	9	25
<b>Bilan</b>	<b>9</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>59</b>	<b>124</b>	<b>95</b>	<b>29</b>	<b>215</b>	<b>575</b>

**Tableau 5: Échantillonnage par quartier selon les catégories socioprofessionnelles**

Document auteur ; Source : INSEE. Recensement de la population. 2008.

1 : agriculteurs / exploitants

2 : artisans / commerçants / chefs d'entreprise

3 : cadres / professions intellectuelles supérieures

4 : professions intermédiaires

5 : employés

6 : ouvriers

7 : retraités

8 : sans activité professionnelle

La catégorie la plus représentée est celle sans activité professionnelle.

Pour compléter ces données, nous avons mis en place une deuxième série d'investigations concernant les espaces verts et la maison avec jardin.

## 2) Seconde enquête : regards sur les espaces verts

Nous voulons obtenir le regard des résidents sur les espaces verts dans leur quartier. La construction de notre formulaire d'enquête reprend celle de Patricia IMARA<sup>81</sup> (voir formulaire en annexes à la page 392). Trois axes sont dégagés : l'utilisation des espaces verts publics, l'importance et la représentation de la verdure et le rôle de la maison avec jardin dans le développement du quartier.

L'échantillonnage est le même que pour le questionnaire précédent. Nous avons donc interrogé 25 personnes par quartier.

### b) Le recueil de données qualitatives

Nous avons laissé une part aux informations qualitatives dans notre raisonnement. Ces dernières sont particulièrement pertinentes parce qu'elles représentent la part d'incertitude dans un exercice de prospective des territoires.

#### 1) La carte mentale, outil d'analyse de la représentation mentale du quartier par l'individu

Comme le rappelle Roger BRUNET, « l'idée que l'on se fait des lieux est un puissant facteur de décision. [...] Leurs enseignements sont souvent précieux, et montrent que les personnes interrogées n'ont pas « n'importe quoi » dans la tête, mais des images précises, et fortes. [...] Ces représentations varient selon l'âge, la profession, l'origine ou la résidence des sujets : la comparaison des cartes selon ces catégories est riche d'informations. Ces représentations sont sensibles aussi au degré de satisfaction ou de frustration des intéressés, qui sont tentés de survaloriser leurs sites familiers – ou au contraire de les rejeter. »<sup>82</sup>

Nous avons mis en place deux types d'exercices au cours de la période 2010 – 2012 pour lesquels nous avons réalisé des enquêtes auprès de 1 200 personnes au total.

Pour le premier exercice, nous avons demandé aux habitants d'indiquer sur un plan les lieux qu'ils fréquentent et ceux qu'ils évitent (voir questionnaires en annexes page 385). Toutefois, à cause de l'imprécision des données, les résultats se sont révélés inexploitable.

Par conséquent, nous avons mis en place un second exercice. Là, nous avons mis à disposition des personnes une feuille de format A4 sur laquelle figurent deux consignes :

---

81 IMARA Patricia. *La ville-jardin et le développement urbain durable à l'île de La Réunion*. Mémoire de Master géographie sous la direction de Jean-Michel JAUZE. Université de La Réunion. Faculté des Lettres et Sciences humaines. 2010. (CD-ROM)

82 BRUNET Roger. *La carte, mode d'emploi*. Paris. Fayard/Reclus. 1987 p. 117 – 119



- Dessinez votre quartier ci-dessous en situant votre lieu de vie, les lieux qui vous sont chers, les commodités et les services que vous appréciez (+) ou non (-). Des noms de rues, de parcs, d'écoles, d'institutions, de commerces peuvent être indiqués.
- Donnez des raisons et précisez des faits qui justifient votre appréciation ou non de tel lieu, repère ou élément.

Ces dernières s'inspirent des travaux réalisés par « Collectif quartier »<sup>83</sup>. Pour les exploiter, nous avons extrait trois types d'informations : le contenu des dessins ; la localisation approximative des lieux ; les lieux appréciés ou pas. Ces croquis sont ensuite commentés par les habitants.

Cette méthode montre aussi ses limites. La qualité des dessins dépend de la capacité à dessiner de la personne. Celle-ci possède une vision lacunaire du territoire qu'elle représente. Nous avons rencontré des difficultés au cours de la passation des questionnaires. Bien que nous ayons insisté sur l'aspect ludique de l'exercice, peu de personnes s'y sont prêtés en raison d'une certaine appréhension. Nous n'avons pas pu exploiter toutes les cartes mentales dans notre démonstration au vu du grand nombre d'illustrations qui composent le présent écrit. Voilà pourquoi nous les avons placées en annexes (voir à la page 403) à portée de notre lecteur pour que l'information sur les repères des habitants soit à la portée de tous.

À chaque essai, nous avons interrogé 25 personnes par quartier.

## 2) Les récits de vie : illustrations du point de vue des habitants

Pour affiner et illustrer les résultats obtenus par les questionnaires, nous avons réalisé des récits de vie. Ces derniers sont des discours produits par l'habitant à partir d'un thème donné. Il est différent de l'histoire de vie (plusieurs récits de vie assemblés), de l'entretien qui est dirigé par le chercheur. Dans un récit de vie, c'est le narrateur qui bâtit le récit. L'enquêteur peut faire des relances ou poser des questions si besoin. Par conséquent, nous avons réalisé des entretiens non directifs.

Concrètement, nous avons d'abord renseigné la personne sur l'objet de notre recherche. Nous lui avons demandé de se présenter en quelques mots en précisant son âge, sa situation professionnelle, ou s'il est originaire ou non du quartier. Ensuite, nous avons structuré nos entretiens en trois parties :

- le quartier *lontan* (ancien),
- le quartier *koméla* (d'aujourd'hui),
- le quartier idéal (ce que l'habitant souhaiterait voir comme amélioration).

---

<sup>83</sup> Carte mentale de l'espace vécu. Séminaire « Mobiliser son milieu autrement. » 2009. Disponible sur : <http://www.collectifquartier.org/wp-content/uploads/2011/08/Carte-mentale-espace.doc>

« Le récit de vie ne fonctionne que si l'on a affaire avec une personne représentative du phénomène qui nous intéresse . Il ne fonctionne plus dès lors qu'on veut utiliser cette approche sur des populations. Au travers du récit de vie, le chercheur doit travailler sur un thème précis et non sur une population. »<sup>84</sup> Par conséquent, nous avons effectué ces investigations auprès de 5 personnes par quartier. Il est plus facile de faire remplir un questionnaire que d'interroger des gens sur leur vie. Pour rassurer les personnes, nous avons préféré garder leur anonymat sous la forme de M. ou Mme A, B, C, D, etc. même si quelques fois, elles nous ont autorisé à révéler leur identité. Nous avons retranscrits intégralement les propos des habitants dans leur langue d'origine, c'est-à-dire en créole. Pour les analyser, nous avons utilisé le logiciel Modalisa. Toutefois, nous rappelons certains principes :

« Nombreux sont les fantasmes, malgré de cuisants échecs, qui perdurent sur une analyse automatique des textes. Un automate étant lui-même une mécanique humaine il nous paraît après plus de 20 ans de recherche que cette ambition ne concerne pas notre domaine...celui de l'expression humaine en milieu professionnel. C'est pour cette raison que nous avons opté pour la machine cognitive la plus performante : le cerveau humain. Notre dispositif de codification-déconstruction est non seulement un dispositif d'analyse performant mais également un outil efficace de connaissance de la population étudiée. »<sup>85</sup>

Nous nous sommes donc appuyée sur des analyses lexicales et thématiques. Pour chaque partie du texte, nous avons identifié des mots se rattachant à des champs lexicaux ou à des thèmes que nous avons définis. Il serait intéressant à comparer cette appréciation à celle des personnes extérieures aux quartiers.

## II) Le regard des personnes extérieures

Ces enquêtes sont conduites auprès de personnes extérieures au quartier. Là, nos investigations s'étendent à l'ensemble des communes de l'île. 25 personnes par commune ont été interrogées, soit 600 individus au total. Notre échantillon s'appuie sur deux critères : l'âge (voir Tableau 6) et les catégories socio-professionnelles (voir Tableau 7).

---

84 Promotion TS 29. UFR de Sciences de l'Education et Sciences Sociales. Paris XII. Créteil. Mis à jour le 10 octobre 2010. Notes de Stéphane du 6 avril 2006 Disponible sur : <http://ts29.free.fr/060406%20Recit%20de%20vie.htm>

85 KYNOS. Société de conseil en analyse de données. *Présentation Modalisa 7*. Disponible sur : [http://www.modalisa.com/Doc/Presentation\\_Modalisa.pdf](http://www.modalisa.com/Doc/Presentation_Modalisa.pdf)

Communes	15 à 30 ans	30 à 45 ans	45 à 65 ans	Bilan
Les Aviron	8	10	7	25
Bras-Panon	9	9	7	25
Entre-Deux	8	9	8	25
l'Etang-Salé	8	10	7	25
Petite-Ile	8	9	8	25
La Plaine des Palmistes	8	9	7	25
Le Port	10	8	6	25
La Possession	8	10	7	25
Saint-André	9	9	6	25
Saint-Benoît	9	9	7	25
Saint-Denis	9	9	7	25
Saint-Joseph	8	9	7	25
Saint-Leu	8	10	7	25
Saint-Louis	9	9	6	25
Saint-Paul	8	10	7	25
Saint-Pierre	9	9	7	25
Saint-Philippe	8	9	8	25
Sainte-Marie	8	10	7	25
Sainte-Rose	9	9	7	25
Sainte-Suzanne	9	10	7	25
Salazie	10	9	7	25
Le Tampon	9	9	7	25
Les Trois-Bassins	9	9	7	25
Cilaos	9	10	6	25
<b>Bilan</b>	<b>207</b>	<b>223</b>	<b>167</b>	<b>600</b>

**Tableau 6: Proportions des personnes interrogées selon le regard extérieur aux quartiers par classes d'âge**

Document auteur, Source : INSEE. Recensement Général de la Population. 2008.

Communes	1	2	3	4	5	6	7	8	Bilan
Les Avirons	0	1	1	3	5	4	5	6	25
Bras-Panon	0	1	1	3	6	4	3	7	25
Entre-Deux	0	1	1	3	5	4	5	6	25
l'Etang-Salé	0	1	2	3	5	4	4	7	25
Petite-Ile	1	1	1	3	5	4	5	7	25
La Plaine des Palmistes	0	1	0	2	5	4	4	7	25
Le Port	0	1	0	2	5	5	3	10	25
La Possession	0	1	2	4	5	4	2	7	25
Saint-André	0	1	1	2	5	4	3	9	25
Saint-Benoît	0	1	0	2	5	4	3	10	25
Saint-Denis	0	1	2	3	5	3	4	8	25
Saint-Joseph	1	1	0	2	5	4	4	8	25
Saint-Leu	0	1	1	3	5	4	3	8	25
Saint-Louis	0	1	0	2	5	4	3	9	25
Saint-Paul	0	1	1	3	5	4	3	8	25
Saint-Pierre	0	1	1	3	5	4	3	8	25
Saint-Philippe	1	0	0	1	6	4	5	7	25
Sainte-Marie	0	1	1	3	5	4	3	8	25
Sainte-Rose	0	0	0	1	5	4	4	9	25
Sainte-Suzanne	0	1	1	3	6	4	3	8	25
Salazie	1	1	0	1	4	6	4	9	25
Le Tampon	0	1	1	3	5	4	4	8	25
Les Trois-Bassins	0	1	1	2	6	4	3	8	25
Cilaos	0	1	0	1	6	5	4	8	25
<b>Bilan</b>	<b>4</b>	<b>22</b>	<b>18</b>	<b>58</b>	<b>124</b>	<b>99</b>	<b>87</b>	<b>190</b>	<b>600</b>

**Tableau 7: Échantillon par commune selon les catégories socio-professionnelles**

Document auteur ; Source : INSEE. 2008.

1 : agriculteurs / exploitants

2 : artisans / commerçants / chefs d'entreprise

3 : cadres / professions intellectuelles supérieures

4 : professions intermédiaires

5 : employés

6 : ouvriers

7 : retraités

8 : sans activité professionnelle

Les catégories les plus représentées sont celles des retraités et des personnes sans activité professionnelle.

Cette vision est associée à celle produite par les habitants des quartiers. Nous allons analyser les données que nous avons récoltées sur le terrain.

### III) Analyse des données

Le traitement des données s'est révélé très complexe. Il nécessite le croisement de données quantitatives et qualitatives. Ces deux types de données demande des procédés différents : l'analyse typologique pour les chiffres et l'analyse textuelle pour les entretiens ou les questions ouvertes.

#### a) Croisement des regards internes et externes

Différents protocoles sont utilisés pour extraire les données recueillies sur les terrains de recherche. Nous avons informatisé toutes les données d'enquête grâce au logiciel Modalisa. Ces dernières ont été analysées puis représentées selon plusieurs tests statistiques.

##### 1) La conception d'un indice de perception interne

Dans un premier temps, nous avons quantifié la vision de l'habitant sur son lieu de vie quotidien. Nous leur avons posé la question suivante : « Aimez-vous votre quartier ? ». Trois réponses leur sont alors proposées : beaucoup ; un peu ; pas du tout.

Les personnes interrogées sont classées en **trois catégories**. A une **perception positive**, une personne qui déclare aimer beaucoup l'endroit où il habite. A une **mauvaise perception**, une personne qui déclare ne pas aimer du tout son lieu de vie. Les autres personnes ont alors une **perception mitigée**. Après avoir calculé les proportions de chaque catégories, nous les avons replacées sur un diagramme triangulaire à l'aide du logiciel *ProSim Ternary Diagram*. La typologie issue du graphique est réalisée à partir d'un article de Ludovic JEANNE<sup>86</sup> (voir Figure 8).

---

86 JEANNE Ludovic. « Les géométries du corps. Diffusions socio-spatiale et idéaux-types de pratique du karaté : essai de modélisation. » 5ème rencontre de Théo Quant. Nouvelles approches en géographie théorique et quantitative. Université de Franche-Comté. UMR THÉMA. Février 2001. Disponible sur : <http://thema.univ-fcomte.fr/theoq/pdf/2001/TQ2001%20ARTICLE%2040.pdf>

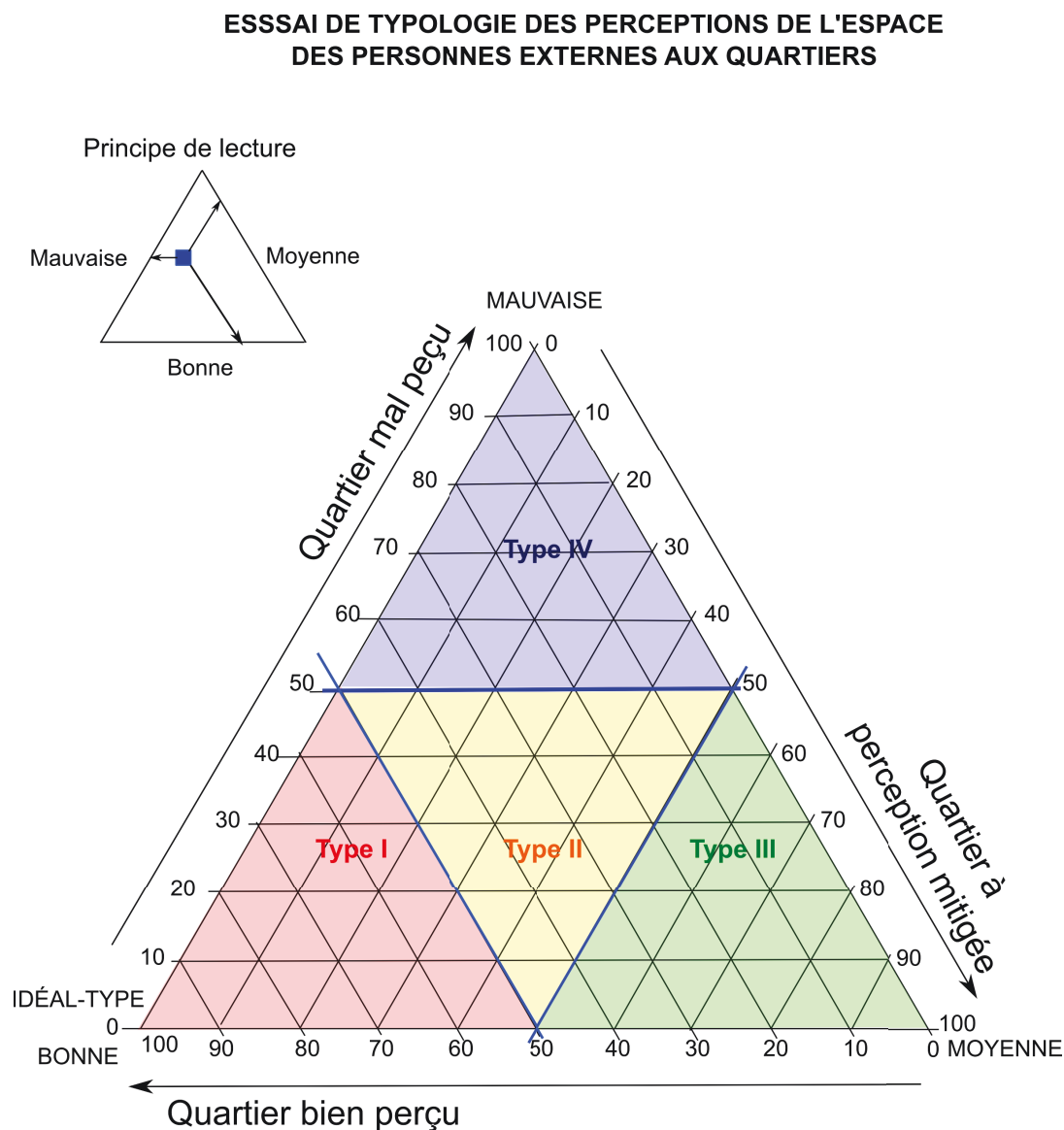
## 78



- A : bonne (plus de 50 % des habitants aiment beaucoup leur quartier) ;
- B et C : mitigée ( plus de 50 % des résidents aiment un peu leur lieu de vie) ;
- D : mauvaise (plus de 50 % des individus n'aiment pas du tout leur quartier).

## 2) Le calcul de l'indice de perception externe

Il suit le même principe que l'indice précédent. Plusieurs profils se détachent selon l'image produite par les Réunionnais (voir Figure 9).

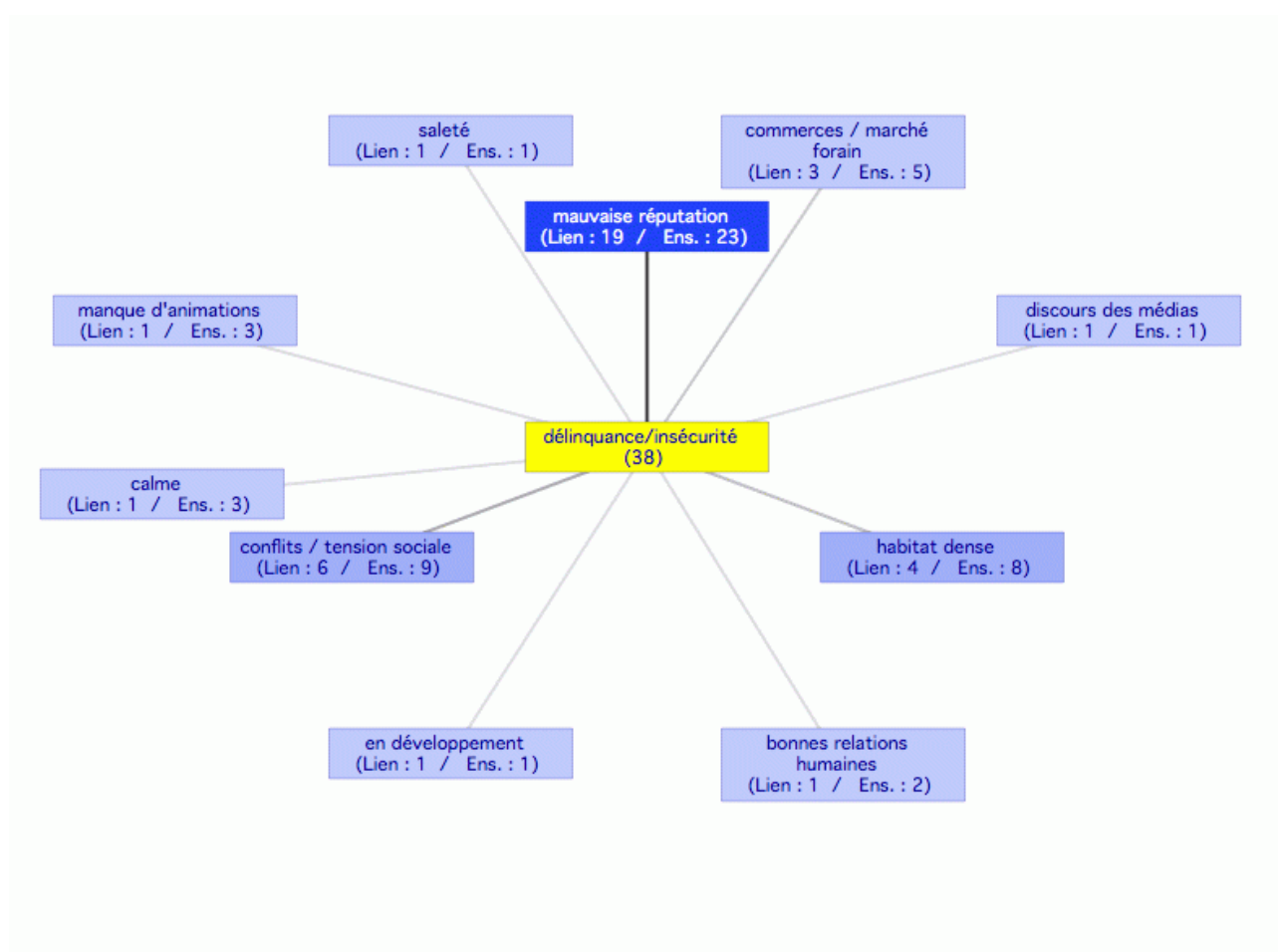


**Figure 9: Principe de lecture de la typologie des perceptions externes**

Trois profils se dessinent :

- I : a une bonne perception, si plus de 50 % des personnes ont une bonne image ;
- II et III : a une perception mitigée, si plus de 50 % des personnes interrogées ont une image moyenne ;
- IV : a une mauvaise perception, si plus de 50 % des sondés ont une mauvaise image.

Nous apportons une explication à cette image en dépouillant la question « Pourquoi ? » de notre questionnaire. Dans ce but, nous avons utilisé une analyse des cooccurrences, c'est-à-dire du mot qui apparaît le plus souvent parmi ceux qui sont énoncés par les personnes interrogées. Ces cooccurrences nous permettent d'identifier les principaux éléments qui participent à la construction de cette image. Comme les questions posées sont ouvertes, nous avons réalisé une analyse de contenu en dégagant les thématiques énoncées par les sondés. La Figure 10 en représente un exemple.



**Figure 10: Exemple d'analyse par cooccurrences à l'aide du logiciel Modalisa, le cas du Chaudron**

Le cadre jaune au centre représente le thème le plus souvent abordé par les personnes interrogées. C'est donc autour de lui que se construit l'identité du quartier. Les autres thèmes en bleu sont secondaires. Toutefois, leur analyse reste importante. Dans le cas que nous présentons, la délinquance et l'insécurité marquent le quartier. Ce terme est associé à la mauvaise réputation du quartier, à l'habitat dense, aux conflits et à la tension sociale. Toutes nos analyses sont disponibles en annexes à la page 474.



L'association de ce dernier paramètre avec le regard de l'habitant nous permet de classer les différents quartiers.

### 3) Essai de typologie

Notre classement s'appuie sur la comparaison des perceptions internes, soit celles des habitants et externes, soit celles des non-résidents des quartiers sélectionnés. Théoriquement, nous pouvons dégager 16 croisements (voir Tableau 8).

			INTERNE			
			Bonne	Moyenne		Mauvaise
			A	B	C	D
EXTERNE	Bonne	I	Bonne	Mitigée	Mitigée	Opposée
	Moyenne	II	Mitigée	Mitigée	Mitigée	Mitigée
		III	Mitigée	Mitigée	Mitigée	Mitigée
	Mauvaise	IV	Opposée	Mitigée	Mitigée	Mauvaise

**Tableau 8: Type de quartiers en fonction des combinaisons possibles**

Trois d'entre eux révèlent des perceptions internes et externes en symbiose : positive (bon / bon) ; moyenne (moyen / moyen) ; négative (mauvais / mauvais). D'autres combinaisons plus mitigées voire opposées sont possibles.

Nous n'avons pas voulu limiter notre analyse à ces seuls critères. Par conséquent, nous avons détaillé la vision de chaque individu sous la forme de données quantitatives et qualitatives.

## b) Analyse des données quantitatives et qualitatives des questionnaires

Chaque question nécessite un traitement particulier pour en extraire une information pertinente pour notre analyse. Les données quantitatives sont les résultats des questions fermées posées dans les questionnaires. Les données qualitatives sont les réponses aux questions ouvertes sur les questionnaires ou au cours des entretiens. L'analyse de chacune de ces catégories nécessite un traitement approprié.

### 1) L'appréciation des équipements, des infrastructures et du vivre ensemble

Ces données proviennent du traitement de la question n°10 du questionnaire page 384. Nous avons proposé deux séries de formulaires : une au cours des mois de mars / avril 2010 sur une première série de quartiers et une deuxième depuis mai 2010 pour corriger notre échantillon de départ. Dans

cette première série, nous n'avons pas de réponses des habitants pour les quartiers concernés parce que nous n'avons pas posé la question « pourquoi ? ». Mais nous avons analysés la première série de questionnaires selon nos propres indicateurs. Nous avons ensuite replacé les pourcentages obtenus pour chaque réponse sur un diagramme triangulaire pour obtenir une typologie. La question « pourquoi ? » est une question ouverte. Nous l'avons traité en tant que telle.

## 2) Analyse des questions ouvertes

Ce sont les questions 9, 12 et 14 du questionnaire « Que pensez-vous de votre quartier ? » à la page 384, les questions « Pourquoi ? » des questionnaires « Que pensez-vous de ces quartiers ? » aux pages 387 et 390. Nous avons procédé en quatre étapes à l'aide du logiciel Modalisa. Dans un premier temps, nous avons entré les données sous forme de texte. Dans un second temps, nous avons effectué un recodage par champ lexical pour les convertir en données uniques. Dans un troisième temps, nous avons réalisé un second recodage par analyse thématique pour obtenir une classification plus fine des réponses obtenues et par conséquent des questions multiples. Enfin, à partir de celles-ci, nous avons réalisé une analyse par cooccurrences. Cette dernière étape nous permet de repérer aisément les éléments récurrents parmi toutes les réponses données par les sondés. Elle permet de répondre à la question « Quel est le terme qui apparaît le plus souvent parmi les réponses données par les personnes interrogées ? ».

Ces différents regards ont été croisés avec le modèle projeté par les acteurs institutionnels et la réalité du terrain. Cette confrontation entre ces différents modèles a appuyé notre exercice de prospective territoriale.

## Chapitre 4 La prospective des quartiers

Michel GODET rappelle que « c'est bien en raison du défaut d'anticipation d'hier que le présent est encombré de questions, hier insignifiantes, mais aujourd'hui urgentes qu'il faut bien régler vite, quitte à sacrifier le développement à long terme en installant d'illusoires coupe-feu. Dans un monde en mutation où les forces du changement viennent bouleverser les facteurs d'inertie et les habitudes, un effort accru de prospective (technologique, économique et sociale) s'impose à l'entreprise pour faire preuve de flexibilité stratégique, c'est-à-dire, pour réagir avec souplesse tout en gardant son cap. Pour maîtriser le changement et ne pas le subir, les organisations doivent non seulement anticiper correctement (ni trop tôt, ni trop tard) les virages techniques, concurrentiels, réglementaires ... »<sup>87</sup>

Qu'est-ce que la prospective des territoires ? Elle se distingue de la prévision et du projet<sup>88</sup>. Prévoir revient à poser la question « Que va-t-il se passer ? ». Se projeter c'est s'interroger sur ce que l'on veut. Faire de la prospective c'est se demander ce qui pourrait se passer (si). VILLEPONTOUX Stéphane souligne la complexité de cette démarche.

« La prospective est une démarche complexe à la fois probabiliste (prolongement des tendances), exploratoire (constructions imaginaires) et stratégique (préparer le futur de l'humain). A la différence de la prévision qui prétend « dire ce que sera » (exemple des prévisions météorologiques), la prospective considère « tout ce qui pourrait advenir ». La prospective n'a donc pas pour objet de prédire ni de dévoiler l'avenir mais de nous aider à le construire. Elle nous invite pour cela à considérer le futur comme toujours « à faire », « à bâtir ». Car si l'avenir n'est pas une chose à révéler, il n'est pas non plus un immense trou noir insondable. La démarche prospective enseigne au contraire que l'avenir est pour l'homme (sujet connaissant) un domaine d'incertitudes, ouvert à plusieurs futurs possibles (certains pouvant être considérés comme plus souhaitables que d'autres). »<sup>89</sup>

Les méthodes de prospective appliquées au territoire ont été empruntées à celle qui existent à l'échelle de l'entreprise.<sup>90</sup> Un exercice de prospective suppose un questionnement. « Une question

---

87 GODET Michel. (en collaboration avec MONTI Régine. MEUNIER Francis. ROUBELAT Fabrice). « La boîte à outils de prospective stratégique ». *Cahiers du LIPSOR* n°5. Juin 2004. p. 12

88 SPOHR Claude. « Vers une prospective territoriale post-Grenelle de l'environnement. » in Commissariat général du développement durable. *Études et documents*. N°12. Novembre 2009. p. 7

89 VILLEPONTOUX Stéphane. *Cahier 1. La démarche prospective. Objectifs et méthodes*. Pôle prospective. Université Paul Valéry. Montpellier III. Direction Régionale de l'Équipement. Languedoc-Roussillon. 2007. p. 17

90 SUFFRIN Claudya. JEAN-LOUIS Erick. « La prospective d'entreprise appliquée aux problématiques territoriales. Le cas de la Guyane française. » *Revue Management et Avenir*. N°17. Juin 2008. pp. 159 -179.

simple peut se transformer en « bon » sujet de prospective. La mise en évidence des questions sur les enjeux est un point de départ incontestable. »<sup>91</sup>

## A) OBJECTIFS ET QUESTIONNEMENT

Pour dégager les problématiques qui vont justifier un exercice de prospective territoriale, nous avons conduit une approche par enjeux. « Quelles sont les conséquences des changements envisagés dans un projet ? Pour une personne, ces enjeux c'est en fait ce qu'elle a à gagner ou à perdre à la suite du projet. Dans une organisation, quand on cherche les enjeux, on s'intéressera par exemple à ce qui se passe quand on a affaire à des aléas (une machine qui tombe en panne). Quels sont les points importants pour la réussite de l'entreprise ? On pourra interroger les personnes pour savoir quelles sont les tensions et quelles sont les difficultés rencontrées. Tout cela permettra de trouver une série de problèmes importants, en général récurrents, non résolus, qui seront les enjeux de l'organisation. »<sup>92</sup>

Notre objectif est de pouvoir aménager les quartiers selon les besoins de leurs usagers dans un contexte bien particulier. En effet, pour ancrer notre projet dans la réalité, tous les acteurs présents sur notre champ d'action doivent être pris en compte. En l'occurrence, l'aménagement du territoire réunionnais se construit autour de trois grands principes définis par le SAR<sup>93</sup> (Schéma d'Aménagement Régional) : la protection des espaces naturels et agricoles, l'aménagement plus équilibré au service du territoire, la densification des agglomérations existantes et une structuration des bourgs. En fonction de ces derniers, les enjeux se dessinent : répondre aux besoins d'une population croissante et protéger les espaces naturels et agricoles, renforcer la cohésion de la société réunionnaise dans un contexte de plus en plus urbain, renforcer le dynamisme économique dans un territoire solidaire, sécuriser le fonctionnement du territoire en anticipant les changements climatiques. Ces orientations s'imposent aux documents de planification inférieurs (voir à la page 60).

À ces défis, s'ajoute le bien-être de l'habitant parce que c'est pour lui que l'espace est aménagé. Il doit s'y retrouver. Son lieu de vie doit correspondre à ses attentes, à ses besoins les plus essentiels. En ce sens, nous cherchons à identifier le point de vue des usagers sur les éléments liés à l'organisation de l'espace. Si le modèle d'aménagement proposé est en phase avec la vision des

---

91 SPOHR Claude. id. p. 15

92 BACHELET Rémy. Cours d'analyse stratégique. Disponible sur : <http://www.youtube.com/watch?v=2svPLETiSyo&feature=relmfu>

93 Conseil Régional de La Réunion. *SAR (Schéma d'Aménagement Régional)*. Volume 1. 2010. p. 10

résidents, nous repérons les constantes à l'origine de la bonne image des quartiers concernés. En revanche, s'il est déphasé, nous proposons des moyens de l'améliorer.

## B) PROCÉDURE

Nous nous sommes appuyée sur l'outil formation socio-spatiale<sup>94</sup> pour repérer les points de rupture entre les différents modèles : espace réel, institutions et usagers. Nous avons utilisé la méthode des scénarios pour identifier les futurs possibles des quartiers.

### I) La confrontation des trois modèles d'organisation des quartiers

Nous avons superposé sur notre espace les trois modèles mis en évidence précédemment. Cette étape met en exergue l'harmonie ou non des regards portés sur l'espace concret. Nous avons besoin d'un modèle nous permettant de confronter les perceptions entre elles mais aussi ces dernières avec l'espace concret, sur lequel des actions vont être conduites.

**L'outil formation socio-spatiale (FSS)** nous apparaît particulièrement pertinent car il est utilisé pour mettre en évidence les différences entre l'espace géographique, le modèle institutionnel (le pouvoir) et les représentations des usagers.

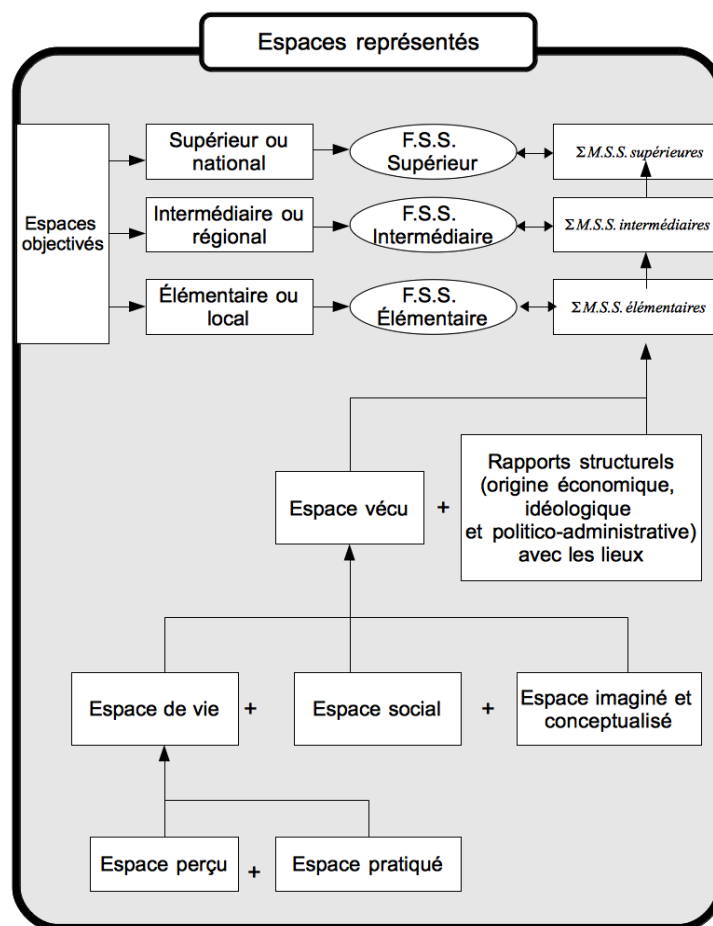
« Les décalages (phénomène d'hystérisis) entre les espaces physiques homogènes (le bassin-versant, la vallée, la plaine, la montagne, etc.), ceux du pouvoir, ceux du vécu et des représentations, ceux des logiques économiques, sont innombrables. La quête des territoires nous convie au repérage hasardeux des superpositions partielles ou (rarement) totales, fugaces ou durables, de ces différents types de spatialités. Des écarts importants, de nature historique, se forment parfois entre le substrat géo-économique et la superstructure d'un territoire analysé à l'aide de la grille formation socio-spatiale. [...] En faisant appel à la méthode dialectique des formations socio-spatiales, nous cherchons des concordances entre les instances, leur superposition, même partielle, vérifiant un fonctionnement territorial appréciable. Dans ces conditions, l'émergence du concept territorial s'identifie à la genèse d'une harmonie résultant de subtiles correspondances entre l'idéal et le matériel, l'individuel et le collectif, l'organisé et le spontané, la liberté et le déterminisme, entre la portée d'un pouvoir et un espace socio-politique, voire économique cohérent. On retrouve dans un tel édifice l'investissement de sens auquel procède tout groupe, toute formation sociale animée de représentations collectives, composée d'individus tendus vers un projet commun

---

94 DI MÉO Guy. *Géographie sociale et territoire*. 7ème éd. Paris : Nathan Université. 2001. 320 pages. Collection Fac. géographie

(parfois symbolique) impliquant l'espace. ... Adopter une méthode dialectique, c'est aussi détecter les tensions, les oppositions, les conflits et les luttes, les contradictions qui se manifestent dans les ensembles socio-spatiaux sur lesquels nous dirigeons l'outil conceptuel, la grille d'analyse que nous avons baptisé formation socio-spatiale. Celle-ci se réfère surtout à des organismes relativement stables auxquels la dimension politico-administrative, la mémoire collective et l'idéologie, ou encore le poids des pratiques confèrent une consistance territoriale. »<sup>95</sup>

Toutefois, nous avons dû l'adapter à nos besoins en représentant les indicateurs que nous avons sélectionnés. Il nous permet aussi de passer de l'espace des perceptions à l'espace objectivé : le quartier et par la même occasion de remonter aux échelles supérieures : le régional et le national (voir Figure 11).



M.S.S. Métastructure socio-spatiale  
F.S.S. Formation socio-spatiale

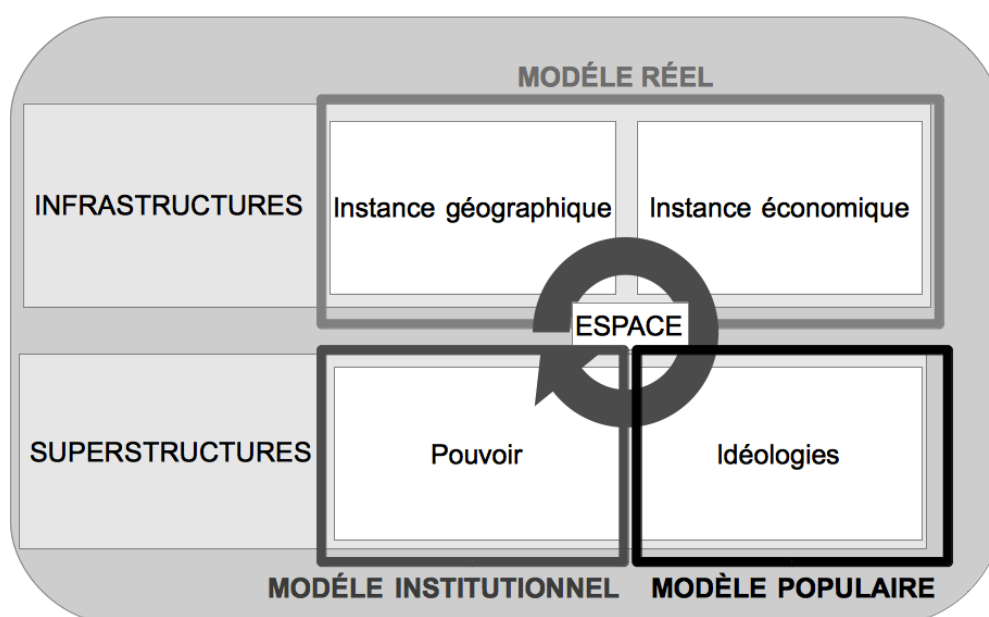
D'après DI MÉO Guy. *L'Homme, la Société, l'Espace*. Paris. Economica – Anthropos. 1999. p. 124

**Figure 11: L'outil formation socio-spatiale, des espaces subjectifs aux espaces objectivés**

95 DI MÉO Guy. 2ème éd. *Géographie sociale et territoire*. Paris. Nathan Université. 2001. pp. 270 - 272

L'outil formation socio-spatiale permet de passer du modèle de la perception à la création d'espaces objectifs. Les deux visions, institutionnelles et populaires, peuvent s'accorder ou s'opposer radicalement. Pour remarquer ces différences, nous avons appliqué l'outil formation socio-spatiale. Cet outil nous permet de combiner aisément toutes les données que nous avons recueillies pour notre démonstration (voir Chapitre 2 à la page 39 et Chapitre 3 à la page 48). La Figure 12 présente son fonctionnement.

### Les composantes de l'outil formation socio-spatiale



Auteur : Sylvie HOAREAU

D'après Guy DI MÉO. *Géographie sociale et territoires*. 2ème éd. Paris : Nathan. 2001. p. 162-163

#### Figure 12: Composition de l'outil formation socio-spatiale (FSS)

La formation socio-spatiale (FSS) se compose de quatre instances<sup>96</sup> : **géographique** composée de données sur la nature (cours d'eau, vallée, versants, plaines) ; **économique** comprenant des informations sur le travail humain (ports, zones industrielles, stations touristiques) ; **idéologiques**, soit les valeurs sociales et les représentations ; le **pouvoir**, en d'autres termes l'idéologie dominante. L'infrastructure regroupe les éléments réels de l'espace soit géographique et économique. La superstructure regroupe toute la sphère des représentations. Cette notion « nous renvoie aux représentations que la société se fait d'elle-même »<sup>97</sup>. Cet outil nous permet d'analyser non

96 DI MÉO Guy. 2ème éd. *Géographie sociale et territoires*. Paris. Nathan. 2001. p. 162-163.

97 DI MÉO Guy. id. p. 163

seulement les forces et les faiblesses des territoires à l'étude mais aussi à « identifier les maîtres du jeu, ceux auxquels les contradictions profitent, à l'intérieur d'un espace interprété par le modèle de la FSS »<sup>98</sup>. Elle représente la synthèse des modèles populaire, institutionnel et de l'espace réel

## II) Notre méthode de projection dans l'espace et dans le temps

Il s'agit de choisir une méthode et un horizon temporel appropriés. « Voir loin, voir large, analyser en profondeur, prendre des risques, penser à l'homme, tels sont les caractères par lesquels Gaston BERGER a tenté de la distinguer »<sup>99</sup> À ce niveau, deux procédés sont plus fréquemment utilisés en prospective :

- partir du présent vers le futur : cela exige une rétrospection pour connaître les tendances ayant abouti à la situation actuelle, repérer les ruptures qui ont entraîné des bifurcations et on ne peut émettre que des hypothèses des avènements possibles ;
- du futur au présent : l'avenir souhaitable est considéré comme l'objectif à atteindre. Ce sont les actions menées dans le présent qui vont déterminer le cheminement pour atteindre le but fixé.

La première alternative nous semble limitée. Comme le rappelle Jacques DE COURSON « L'avenir n'est écrit nulle part ; il n'est jamais la reconduction du passé ; il doit rester ouvert à tous les possibles. »<sup>100</sup> Gaston BERGER insiste sur l'importance de la méthode en fonction de l'horizon temporel choisi. « Au lieu de projeter sur l'avenir des structures identiques ou analogues à celles que le passé nous révèle, il nous faut pousser à fond l'analyse des phénomènes, parvenir aux réalités élémentaires et voir quelles conséquences elles peuvent entraîner si elles se trouvent engagées dans des situations originales. »<sup>101</sup>

Nous avons choisi la méthode par scénario. Cette dernière se divise en plusieurs étapes : la création de fiches pour analyser des territoires ; l'évaluation des stratégies d'acteurs ; la construction de scénarios ; la représentation des futurs possibles.

Procédons, dans un premier temps, à l'analyse en profondeur des quartiers.

---

98 id.

99 MASSÉ Pierre. « Prévision et prospective ». in Ouvrage collectif. *Étapes de la prospective*. Paris. Presses Universitaires de France. 1967. p. 100

100 DE COURSON Jacques. *La prospective des territoires. Concepts, méthodes, résultats*. Paris. Éditions du CERTU. Collection Débats n°22. 1999. p. 17

101 BERGER Gaston. In *Étapes de la prospective*. Paris. PUF. 1967. Annexes. p. 29



## a) Étape 1 : la mise en fiches des territoires

« Entrer en prospective » ce n'est pas seulement être géographe et géomètre mais c'est savoir arpenter les territoires. En ce sens, elle évoque la nécessité de « regarder, analyser puis compter, décompter, mesurer, trier les données recueillies, ensuite mettre en fiches, réaliser des tableaux et des cartes. »<sup>102</sup> Par ailleurs, « les fiches variables sont les fondations de l'ensemble de l'exercice de prospective. Elles permettent d'argumenter les conjectures proposées pour le futur. »<sup>103</sup> Nous avons donc appliqué cette méthodologie dans la conduite de notre exercice en rédigeant quatre fiches thématiques regroupant des variables pertinentes nous permettant de comprendre le fonctionnement d'un territoire : la démographie : évolution de la population, catégorie socio-professionnelle et trajectoire résidentielle ; l'activité : le nombre et l'importance des entreprises ; l'environnement : les équipements, les infrastructures, les espaces verts ; la perception de l'espace.

Compte tenu de la complexité du phénomène urbain, chaque variable se compose de sous-ensembles. Cela nécessite de croiser de nombreuses dimensions tant sociales que spatiales. Leur rédaction correspond à l'**analyse structurelle**.

« Les fiches variables doivent apporter des réponses à trois questions. Quelle a été l'évolution passée de cette variable ? Quelle est son évolution tendancielle (extrapolation raisonnée) ? Quelles sont les inflexions et ruptures éventuelles qui pourraient venir modifier l'évolution tendancielle ? »<sup>104</sup> En ce sens, ces dernières montrent la dynamique des quartiers.

## b) Étape 2 : la construction des scénarios

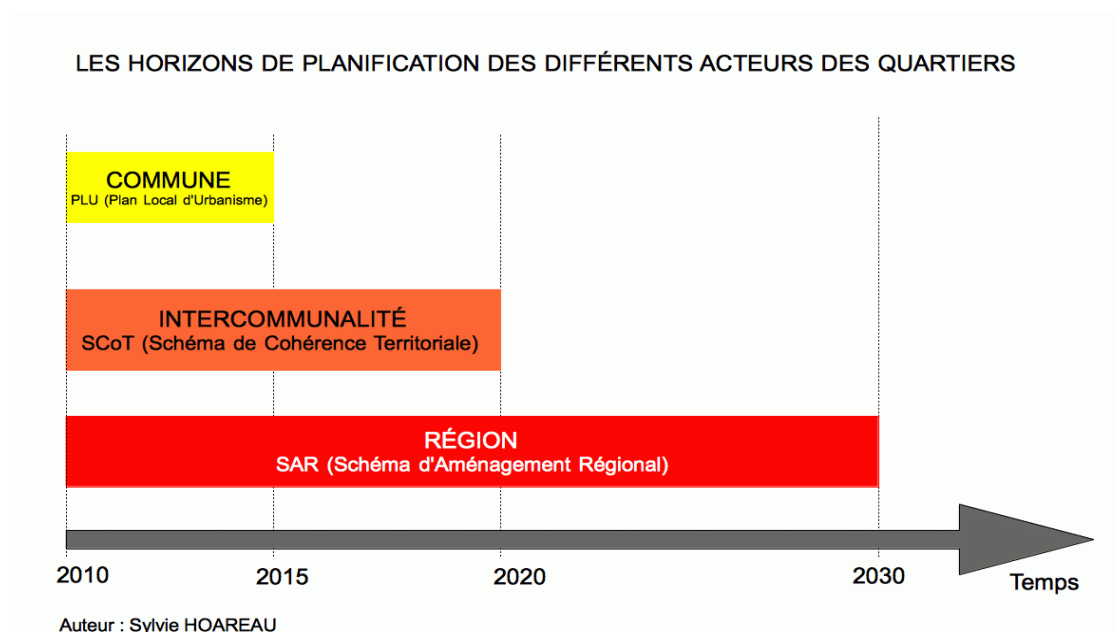
Le choix d'un horizon temporel apparaît indispensable pour établir les projections. La principale difficulté est d'agencer cette temporalité aux différents documents de planification (voir Figure 13). À l'échelle régionale, les projections s'effectuent à l'horizon 2030. À l'échelon micro-régional, elles s'étendent vers 2020. Au niveau local, elles se réalisent à court terme soit au quotidien soit pour 2015, période correspondant à la durée d'un mandat municipal.

---

102 GOUX-BAUDIMENT Fabienne. *Quizz pour conduire un exercice de prospective territoriale*. Paris. Éditions du CERTU. p.

103 Ministère de la ville et du Grand Paris. Guide méthodologique de prospective urbaine. Disponible sur : <http://www.ville.gouv.fr/?Partie-2-La-methode-des-scenarios>

104 Ministère de la ville et du Grand Paris. id



**Figure 13: Horizons de planification en fonction des échelles d'action**

Comment harmoniser les projections à ces différentes échelles ? L'intérêt est aussi de garantir l'interopérabilité des projections. Nous avons choisi de nous projeter sur les 10 années à venir soit en 2020. Cette projection à moyen terme nous semble pertinente parce qu'elle permet d'élaborer des scénarios cohérents. Ces derniers permettent de construire le cheminement qui permet d'aboutir à telle ou telle évolution du territoire. Leur élaboration repose sur une méthodologie rigoureuse. Pour se projeter sur les dix années à venir, nous avons dû combiner deux méthodes : s'appuyer sur des données chronologiques pour repérer des tendances ou des bifurcations<sup>105</sup> ; utiliser le temps présent pour analyser des situations<sup>106</sup>. Quand on change un paramètre dans un avenir proche, l'objectif est de l'améliorer. Or, dans certaines circonstances, il apparaît indispensable de connaître la tendance (diminution, stagnation, augmentation) pour pouvoir l'inverser si besoin. Toutefois, on doit se garder de faire de l'analogie historique, en d'autres termes de considérer que les faits du passé sont reproductibles à l'identique dans le futur. « L'avenir ne sera jamais la reconduction du passé. »<sup>107</sup> En effet, ces derniers sont inscrits dans le contexte de l'époque. Le moindre changement de ce dernier influence l'évolution des phénomènes à l'oeuvre. Nous ne pouvons pas non plus nous appuyer sur des séries chronologiques très longues. Les statistiques ne sont disponibles et exploitables que pour la période de 1990 à 2007. Par conséquent, nous ne pouvons pas produire des modèles prévisionnels

<sup>105</sup> GOUX-BAUDIMENT Fabienne. *Donner du futur au territoire. Guide prospective territoriale à l'usage des acteurs locaux*. Paris. Collections du CERTU 2000 p.175

<sup>106</sup> DE COURSON Jacques. *La prospective des territoires. Concepts, méthodes, résultats*. Paris. Éditions du CERTU. Collection Débats n°22. 1999. p. 10-11

<sup>107</sup> DE COURSON Jacques. id. p. 16

à l'image de ceux utilisés en économétrie. Dans d'autres cas, regarder en arrière n'apporte rien à la réflexion. Il vaut mieux bien analyser les mécanismes au présent.

Nous avons élaboré trois scénarios : au fil de l'eau ; le développement des quartiers selon la vision des institutions et le développement des quartiers selon la vision des usagers. Cette étape consiste à évaluer les tendances de chaque variable. Celles-ci peuvent augmenter, stagner ou diminuer. Comment inverser une tendance ou la poursuivre si on ne la connaît pas ? Leur observation nécessite la consultation de séries chronologiques à moyen ou à long terme. En principe, les données doivent dater de la même durée de temps que la projection. Par exemple, si on veut se projeter sur les 10 ans à venir, on doit posséder les données pour les 10 années antérieures à l'année en cours. Nous avons pu remonter dans les années 1990 pour les bases de données statistiques et les données cartographiques. Comme nous l'avons démontré à la page 39, les tables de passage des statistiques à l'échelle de l'IRIS 2000 ne sont pas disponibles pour les recensements antérieurs à 1990. Nous allons calculer ces évolutions à l'horizon 2020.

Nos projections au fil de l'eau s'appuient sur l'application de la formule PRÉVISION à l'aide d'un tableur (voir Tableau 9).

#### FORMULE MATHÉMATIQUE

=PREVISION(valeur;données\_Y, données\_X)

#### APPLICATION NUMÉRIQUE

	A	B	C	D	E	F	G
1	Quartiers	1990	1999	2008	2020		Pourcentage d'augmentation
2	Saint-Denis	32 873	32 449	37 192	=PREVISION(2020;B2:D2;B1:D1)		
3	Saint-Pierre	27 676	31 458	31 668	34 925		9
4	Saint-André	11 358	15 501	17 952	22 630		21
5	Saint-Leu	6 796	8 423	10 252	12 522		18
6	Rivière des Pluies	2 857	2 919	2 804	2 798		0
7	Entre-Deux	4 259	5 167	6 022	7 206		16
8	Sainte-Anne	6 125	7 593	8 162	9 670		16
9	Trois-Bassins	5 173	5 892	6 170	6 908		11
10	Cilaos	3 697	3 943	3 740	3 844		3
11	Bagatelle	2 590	3 452	4 632	5 940		22
12	Jean Petit	1 687	2 568	3 150	4 175		25
13	Bois Blanc	856	1 015	992	1 113		11
14	Le Guillaume	5 162	6 952	7 675	9 528		19
15	Hell Bourg	2 205	2 332	2 279	2 358		3
16	Chaudron	18 250	16 193	14 462	11 882		-22
17	Tampon	13 038	15 540	18 341	21 827		16
18	Rivière des Roches	2 313	3 062	2 833	3 343		15
19	Rivière des Galets	8 103	9 527	11 798	14 120		16
20	Grand Ilet	1 115	1 159	1 079	1 076		0
21							
22							
23							

**Tableau 9 : Calculs des projections au fil de l'eau des variables pertinentes**

Nous appliquons cette formule à toutes nos variables : la démographie, les activités, les équipements et le foncier.

Pour les évolutions possibles du bâti, nous interrogeons les bases de données de l'Établissement Public Foncier de La Réunion (EPFR) et celles concernant les réserves foncières produites par l'AGORAH pour évaluer le foncier disponible et connaître la destination future des sols pour les dix prochaines années.

### **c) Étape 3 : l'observation des jeux d'acteurs**

La vitalité de ce système se nourrit des interactions entre les différents acteurs. « Un acteur est un individu concerné et capable d'agir sur le problème que l'on étudie. Plus il est puissant, plus il est capable de mobiliser des ressources. »<sup>108</sup> Quelles sont les relations entre les différents acteurs du développement local à La Réunion ? Quels sont les rapports de force ? Quels sont les enjeux stratégiques ? En quoi la vision des aménageurs et des usagers peuvent contraindre l'élaboration de ces scénarios au fil de l'eau. Tous ces paramètres nous permettent d'esquisser les futurs possibles pour chaque quartier.

### **d) Étape 4 : le calcul des incertitudes et l'élaboration de plans d'actions**

Les scénarios élaborés possèdent une part d'incertitude liée aux changements d'orientations politiques ; l'apparition d'une période de crise économique, sociale ou d'une catastrophe naturelle. Ainsi, nous ne sommes pas certains de leur parfaite réalisation. Ces incertitudes sont liées aux événements imprévisibles. Pour cette raison, nous avons établi pour chaque axe de développement dégagé à partir des scénarios une analyse de type SWOT (*Strenghts – Weakness – Opportunities - Threats*)<sup>109</sup> avec quatre entrées : forces, faiblesses, opportunités (ou leviers) et menaces (ou freins) (voir Tableau 10).

---

108 BACHELET Rémy. id.

109 European Commission. L'analyse SWOT. Disponible sur :

[http://ec.europa.eu/europeaid/evaluation/methodology/examples/too\\_swo\\_res\\_fr.pdf](http://ec.europa.eu/europeaid/evaluation/methodology/examples/too_swo_res_fr.pdf)

Facteurs internes	<b>FORCES</b> Les éléments présents dans les quartiers qui vont favoriser le modèle de développement	<b>FAIBLESSES</b> Les éléments absents ou défavorables pour concrétiser le modèle de développement
Facteurs externes	<b>OPPORTUNITÉS</b> Les apports extérieurs aux quartiers qui vont appuyer le modèle de développement	<b>MENACES</b> Les apports extérieurs qui vont contraindre voir nuire au modèle de développement

**Tableau 10: Analyse SWOT des types de développements possibles**

Cette prospection nous permet d'établir les incertitudes des axes de développement prioritaires pour le développement des quartiers. Ces axes déterminent les actions concrètes pour matérialiser nos scénarios.

Toutefois, notre méthodologie reste limitée.

### III) Les limites de notre méthode

L'utilisation de notre procédé présente de nombreuses restrictions. Eleonara BARBIERI MASINI<sup>110</sup> souligne six limites à la méthode de projection par scénario :

- **l'auto-altération** : « le simple fait d'être présenté à l'opinion publique bascule l'attention du public et la prophétie est alors réalisée ou annihilée. » « La prévision nécessite donc souvent un soutien de l'opinion publique. » ;
- **les aspects psychologiques** : la tendance à l'optimisme ou au pessimisme, il existe différentes façons de penser le futur selon l'âge, la position sociale, le niveau d'étude ou l'enseignement ;
- **les aspects irrationnels** : « dans les processus et les éléments futurs, il y a toujours un élément non quantifiable qui peut être défini comme « irrationnel » [...] Il n'est pas possible de prévoir quand un élément irrationnel explosera et parviendra à la surface. » ;
- **les hypothèses implicites** : elles sont importantes à détecter car lorsqu'elles sont cachées, elles sont souvent plus puissantes que si elles avaient été explicites ;
- **la disponibilité des données** : certaines informations ne sont pas toujours fiables : manque de séries historiques suffisantes pour fonder (les) prévisions ou de données comparables dans différents pays ou régions ;
- **la vérification a posteriori** : « nous ne pouvons savoir si une étude a été utile que lorsque les événements prévus ont eu lieu. »

<sup>110</sup> BARBIERI MASINI Eleonara. *Penser le futur*. Paris. Dunod. 2000. pp. 91 – 97 (traduction et mise à jour de *Why Futures Studies?* --London: Grey Seal Books, 1993, 144 pages-- par Fabienne GOUX-BAUDIMENT)

« Ces six limites doivent être considérées d'une part sous l'angle du court, moyens et longs termes, et d'autre part, à une échelle mondiale, régionale et locale. Nous devons être très conscients de ces différents niveaux si nous voulons éviter de faire des prévisions peu rigoureuses et de commettre des erreurs qui pourraient contribuer à faire perdre de la crédibilité aux études et recherche à vocation prospective. »

« Un scénario n'est pas la réalité future, mais un moyen de se le représenter en vue d'éclairer l'action présente à la lumière des futurs possibles et souhaitables. L'épreuve de la réalité et le souci d'efficacité doivent guider la réflexion prospective pour une meilleure maîtrise de l'histoire. Les scénarios n'ont de crédibilité et d'utilité que s'ils respectent cinq conditions pour la rigueur : la pertinence, la cohérence, la vraisemblance, l'importance, la transparence. »<sup>111</sup>

Nous intégrons la perception de l'espace dans notre raisonnement sur le futur. D'après Pierre-André JULIEN, Pierre LAMONDE, Daniel LATOUCHE<sup>112</sup> « Comment pouvons-nous arriver à construire, à partir des valeurs de l'homme d'aujourd'hui des options qui correspondront aux valeurs de l'homme de demain ? »

Nous avons relevé d'autres limites, soit des données manquantes faute de données disponibles, temps ou de moyens. En l'occurrence, nous nous sommes intéressés aux disponibilités du foncier pour chaque quartier. Il nous a été impossible de descendre à l'échelle de la parcelle cadastrale pour déterminer celles qui seront en division dans les 10 prochaines années. Il reste donc une part d'incertitude sur les transformations possibles de ces territoires.

Nous sommes confrontés au problème de la cartographie des scénarios élaborés.

## **IV) La complexité de la représentation cartographique des futurs possibles**

Leur représentation fait appel à la cartographie d'anticipation. Il s'agit d'anticiper des changements au cours d'un horizon temporel : les 10 années à venir. Associer les données précédemment citées revient à élaborer un système complexe capable d'évoluer dans le temps tout en déterminant les interactions possibles entre les dimensions sélectionnées pour l'analyse.

Pierre F. GONOD remet en question la modélisation d'un système complexe représentant les évolutions possibles d'un territoire (région, nation, bassin de vie, quartier). Dans une communication intitulée « Langage de la prospective : interdisciplinarité, complexité », il rappelle :

---

111 GODET Michel. « La boîte à outils de la prospective territoriale. » *Les cahiers du LISPOR*. (n°5). p. 32

112 JULIEN Pierre-André. LAMONDE Pierre. LATOUCHE Daniel. *La méthode des scénarios*. Paris. La Documentation française. Disponible sur : <http://territoires.gouv.fr/sites/default/files/datar/methode-scenarios.pdf>

« A défaut de résoudre présentement les problèmes conceptuels et graphiques, on peut néanmoins établir le “cahier des charges” de l'idéographie dynamique de la prospective territoriale. Il devait comprendre les symbolisations suivantes :

- l'espace territorial et sa carte physique; le découpage du système, d'une part, en sous-régions géographiques, d'autre part, en sous-systèmes d'activités. Une première identification des acteurs opérant les activités; les relations de connexité entre les composants du système ;
- l'intégration dans des espaces plus vastes, la visualisation des degrés d'ouverture, des influences externes ;
- l'intégration interne, les degrés d'autonomie relative et le multipilotage territorial ;
- la cohésion et les cohérences, l'accessibilité et la réceptivité territoriale résultant du croisement des intégrations externes et internes, les forces cohésives et celles de désagrégation ;
- les processus en mouvements, intentionnels et inintentionnels. Exemples: mondialisation, métropolisation, constitution de réseaux, déprise, mouvements migratoires, arrêt, bifurcations, convergences de processus, introduction de nouveaux processus etc... ;
- les durées, vitesses, délais, synchronisation et désynchronisation de ces processus ;
- le positionnement des acteurs sur les processus, les relations de pouvoir du réseau politique ;
- la synthèse des informations ;
- les modifications morphologiques du système et de la structure du territoire résultantes des projets. »<sup>113</sup>

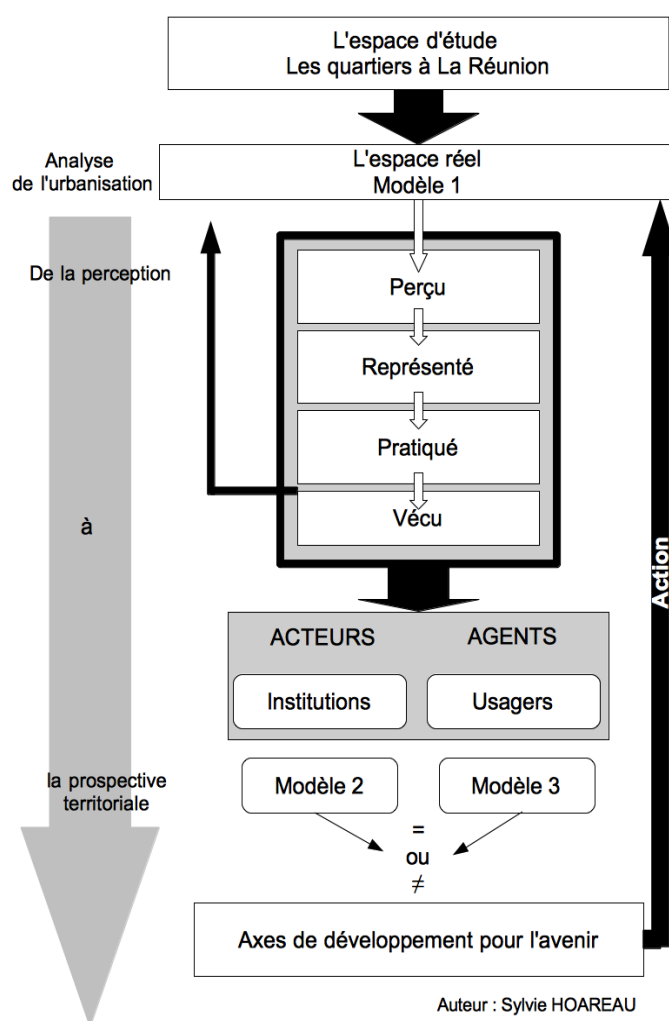
À partir de ce constat, nous avons dressé une liste des éléments pour cartographier les futurs possibles de nos quartiers.

---

113 GONOD Pierre. Prospective et géographie. La R&D prospective : essais. Le 06/06/1997. Disponible sur : [http://www.intelligence-complexite.org/nc/fr/documents/recherche-dun-document/doc/prospective-et-geographie.html?tx\\_mcxapc\\_pi1%5Baction%5D=docDetail&cHash=d16514fa612c15e3b65fc77a59329633](http://www.intelligence-complexite.org/nc/fr/documents/recherche-dun-document/doc/prospective-et-geographie.html?tx_mcxapc_pi1%5Baction%5D=docDetail&cHash=d16514fa612c15e3b65fc77a59329633)

## Conclusion partielle

Nous avons sélectionné 19 agglomérations à La Réunion selon plusieurs paramètres : l'altitude, la position cardinale et celle dans la hiérarchie urbaine<sup>114</sup>. Nous avons ramené le découpage des agglomérations à celui du quartier. Notre analyse repose essentiellement sur les perceptions des acteurs : usagers et institutions. Notre méthodologie nécessite l'élaboration de trois modèles qui doivent être confrontés. (voir Figure 14).



**Figure 14: Synthèse de notre méthodologie**

Dans un premier temps, nous nous intéressons à l'espace comme support de l'aménagement, soit l'espace réel. Ce dernier possède une dimension cachée : celle de la perception, de la représentation

<sup>114</sup> D'après les travaux de JAUZE Jean-Michel. *Le phénomène urbain dans la région Est-Nord-Est de La Réunion*. 814 pages. Thèse de géographie : Université de La Réunion : 1994.

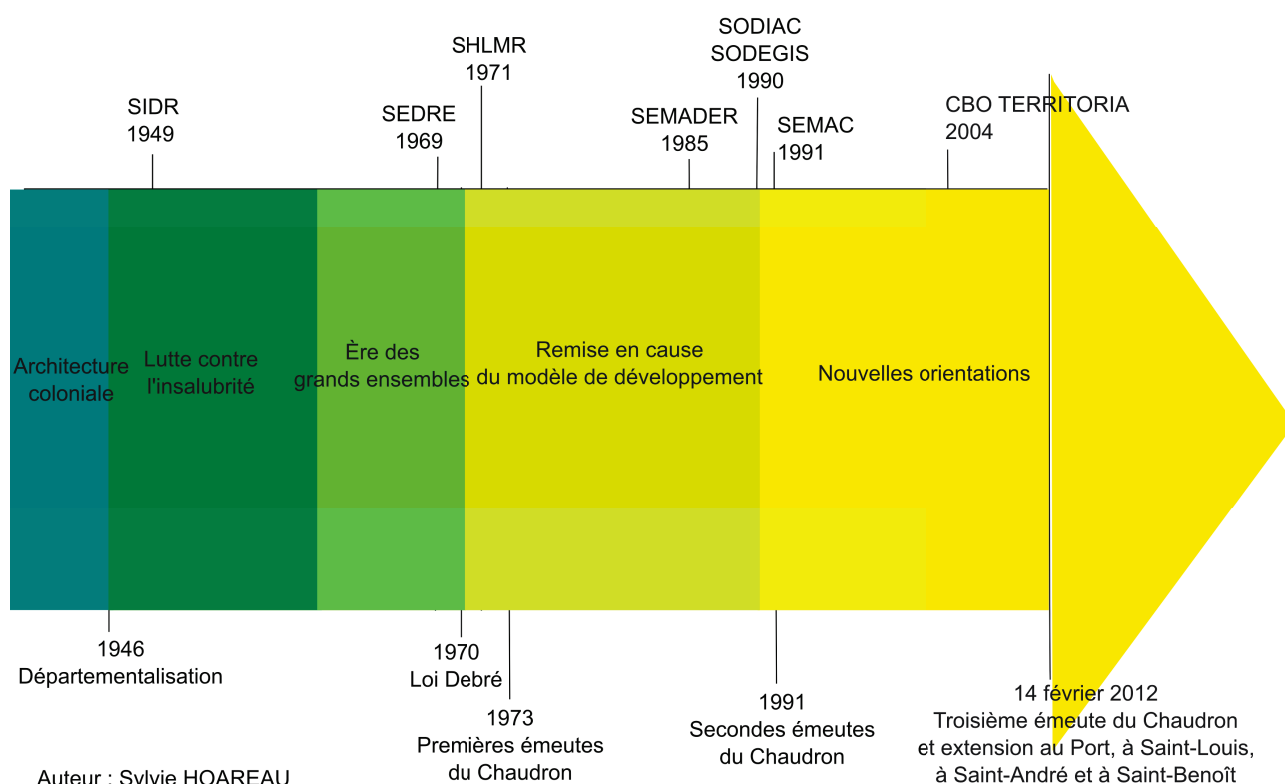


mentale. Ces schémas mentaux, propres à chaque acteur, guident l'action. Ils influencent d'une part les pratiques spatiales des usagers et d'autre part les décisions des institutions et acteurs politiques. L'analyse de ces perceptions révèle deux modèles de perception de l'espace : le modèle population, soit celui des usagers et le modèle institutionnel, soit celui des aménageurs. L'enjeu est d'accorder ces deux visions pour que les aménagements futurs correspondent aux besoins de la population. Ces données n'étant pas disponibles, nous avons mis en place des enquêtes de terrain à partir d'un échantillon. Nous allons à présent analyser concrètement les perceptions des acteurs pour les différents quartiers.

## **PARTIE II ANALYSE DES QUARTIERS**

Étymologiquement, le quartier signifie une division<sup>115</sup>. Or, « l'espace géographique est fait de discontinuités et de ruptures, de lignes de contact parfois brutales souvent floues et difficiles à cerner. Ce morcellement est généralement le fait des hommes qui projettent sur l'espace leur diversité, leurs inégalités. »<sup>116</sup> Cet espace est perçu à la fois par ses habitants mais aussi par ceux qui l'aménagent. À La Réunion, il résulte d'une longue construction dans le temps. Du *kartié* traditionnel composé de plusieurs *kours*, elles-mêmes constituées de plusieurs *kaz*<sup>117</sup>, nous sommes arrivés à des modèles plus standardisés. Au cours de ces transformations socio-spatiales, plusieurs acteurs sont venus se greffer. Leurs logiques ont évolué selon les périodes (voir Figure 15).

## LES GRANDES PÉRIODES DE L'URBANISATION À LA RÉUNION



**Figure 15: La construction de l'espace urbain à La Réunion**

Cinq grandes périodes se dessinent<sup>118</sup> :

- la fin de l'ère **coloniale** et les débuts de la départementalisation (1946 à 1949) ;
- la **lutte contre l'insalubrité** (1949 à 1960) : en 1949, la SIDR (Société Immobilière du Département de La Réunion) est créée pour produire des logements sociaux dans l'île ;

115 BRUNET Roger. FERRAS Rober. THÉRY Henri. *Les mots de la géographie*. 2<sup>ème</sup> éd. Paris : Reclus. La Documentation Française. 1993. p. 411

116 PAULET Jean-Pierre. *Manuel de géographie urbaine*. Paris : Armand Colin. 2009. p. 126

117 WOLFF Éliane. *Émergence d'un espace public local*. 1996. Thèse en Sciences de l'Information et de la Communication. Université de La Réunion. p. 88-90

118 LEVENEUR Bernard. *60 ans de culture urbaine*. SIDR. Saint-Denis : Éditions du 4 épices. 2009. 156 pages

- l'**ère des grands ensembles** (1960 à 1970) : en 1970, la loi Debré (ou loi anti-bidonvilles) est promulguée<sup>119</sup>, des quartiers entiers sont démolis et les habitants sont relogés dans des immeubles en tours ou en barres et l'extension urbaine est importante ;
- **les premières émeutes** qui montrent que les quartiers se sont construits avec des turbulences sociales et qui remettent en question le modèle de développement en vigueur (1970 à 1980) ;
- les **nouvelles orientations** (1980 à aujourd'hui) : pour un développement harmonieux de La Réunion, il faut conjuguer les espaces urbanisés avec la préservation des terres agricoles et des espaces naturels en accueillant 1 million d'habitants pour 2020.

Cette dernière période nous intéresse même si l'organisation actuelle des quartiers résulte des logiques précédentes.

Dans un contexte de renouvellement des orientations de l'aménagement du territoire, la confrontation des visions institutionnelles et populaires s'avère intéressante. C'est pourquoi la présente partie établit une typologie des quartiers reposant sur la perception des usagers. Le Chapitre 1 explique comment nous l'avons déterminée. Cette catégorisation mérite d'être affinée. Dans ce dessein, les chapitres 2 et 3 examinent chaque type que nous avons dégagé précédemment selon plusieurs paramètres. Dans un premier temps, nous nous intéressons à la vision des usagers. Nous cherchons à savoir ce qu'ils sont en droit d'attendre de leur lieu de vie quotidien. Ensuite, nous allons analyser les composantes de l'espace réel qui identifient chaque type de quartier selon des indicateurs démographiques, économiques ou paysagers. Comme l'ensemble de ces derniers résulte de la concrétisation des normes décidées à plusieurs échelles de décision, nous nous intéressons finalement au regard institutionnel.

---

119 WOLFF Eliane. *Quartiers de vie : approche ethnologique des populations défavorisées de l'île de la Réunion* Méridiens Klincksieck. 1991. p. 25 Collections : Analyse institutionnelle

# Chapitre 1 Essai de typologie des quartiers selon les perceptions des usagers

La perception signifie « la fonction par laquelle l'esprit se représente les objets en leur présence. »<sup>120</sup> Toutefois, toute perception fait appel à la représentation. Cette dernière fait appel à la cognition, à la connaissance des lieux. Par conséquent, l'espace perçu devient un espace représenté. Cette image s'élabore à travers différents filtres, propres à chaque individu. Ce dernier, qui nous intéresse, est l'usager. Par définition, l'usager est celui qui utilise. Le terme « s'applique plus spécialement aux familiers des équipements collectifs, des moyens de transport en commun, du domaine public »<sup>121</sup>. Nous en distinguons deux types : internes, soit les habitants des quartiers ; externes, soit les Réunionnais qui n'habitent pas dans les quartiers sélectionnés.

Ces deux catégories produisent leur propre image mentale des quartiers que nous avons sélectionnés. Nous dégageons des profils de quartiers en fonction des analogies remarquées en fonction du regard porté par les usagers et nous les analysons au regard des réponses obtenues au cours de nos sondages<sup>122</sup>.

## A) UNE PERCEPTION MITIGÉE DES USAGERS INTERNES

Elle se construit à partir de l'appréciation globale de l'habitant. Nous l'avons déterminé en enquêtant auprès de la population en leur posant une question : « Aimez-vous l'endroit où vous habitez ? ». Les personnes interrogées peuvent choisir entre trois réponses : beaucoup, un peu ou pas du tout (voir question 8 du questionnaire en annexes à la page 384). Nous avons reporté ces résultats sur un diagramme triangulaire. Le Graphique 1 représente l'appréciation des quartiers dans l'ensemble (voir principe de lecture à la page 78).

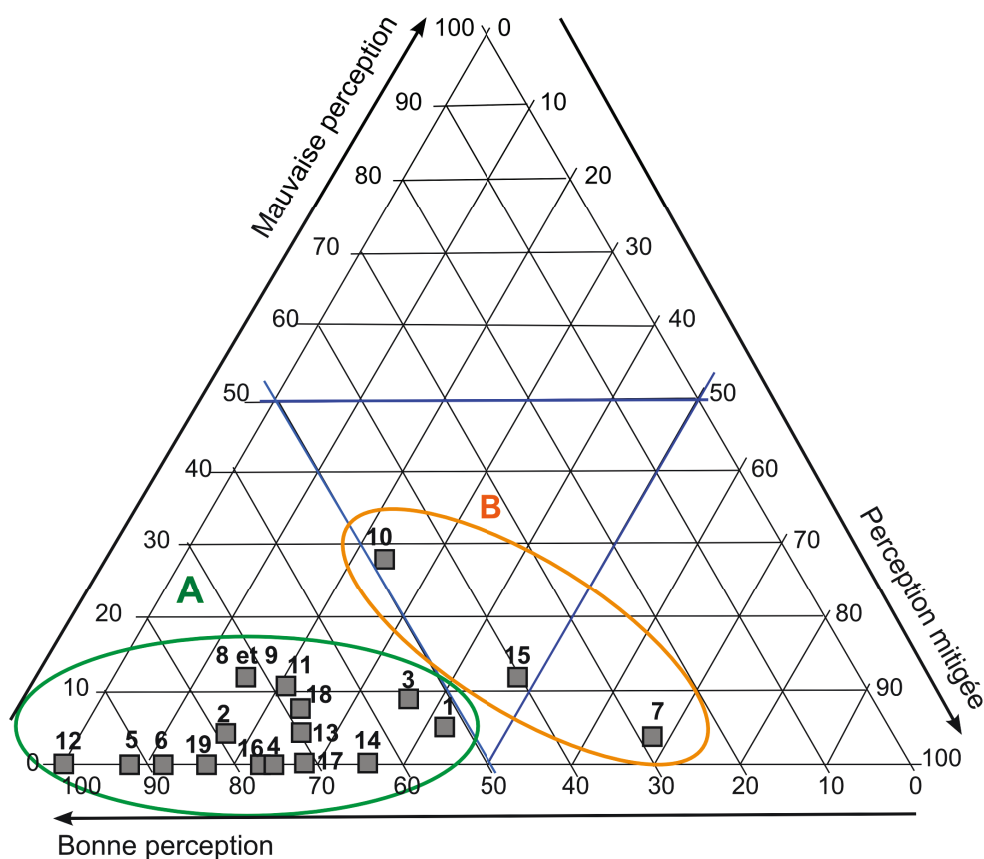
---

120 BAILLY Antoine. In DI MÉO Guy. *Géographie sociale et territoires*. Paris : Nathan. 2000. p. 29

121 BRUNET Roger. FERRAS Robert. THÉRY Hervé. id. p. 499

122 Les formulaires sont disponibles en annexes à la page 382.

### TYPLOGIE DE LA PERCEPTION DE L'ESPACE DES HABITANTS DES QUARTIERS



1 : Saint-Denis	5 : Rivière des Pluies	10 : Bagatelle	15 : Chaudron
2 : Saint-Pierre	6 : Entre-Deux	11 : Jean Petit	16 : Tampon
3 : Saint-André	7 : Sainte-Anne	12 : Bois Blanc	17 : Rivière des Roches
4 : Saint-Leu	8 : Trois-Bassins	13 : Le Guillaume	18 : Rivière des Galets
	9 : Cilaos	14 : Hell Bourg	19 : Grand Ilet

Auteur : Sylvie HOAREAU

Source : Enquête de terrain 2010 - 2012

#### Graphique 1: Typologie des quartiers selon le regard de leurs habitants

Deux groupes se distinguent :

- ceux bien perçus soit plus de 50% des interrogés ont répondu qu'ils aimaient beaucoup leur quartier (groupe A) : il comprend la majorité des quartiers Saint-Pierre, Saint-Leu, Rivière des Pluies, Entre-Deux, Trois-Bassins, Cilaos, Jean Petit, Bois Blanc Le Guillaume, Hell Bourg,

Tampon, Rivière des Roches, Rivière des Pluies, Rivière des Galets et Grand Ilet, Saint-Denis et Saint-André se trouvent à la frontière entre bonne et moyenne perception ;

- ceux à perception mitigée (groupes B et C) : Le Chaudron, Bagatelle et Sainte-Anne.

Examinons à présent les caractéristiques attribuées par les habitants à chaque type de quartier. Cette typologie repose sur des éléments caractéristiques des quartiers que nous avons déterminés en croisant les questions 8 et 9 du questionnaire de la page 384. Nous les avons analysés à l'aide d'une analyse par cooccurrences pour déterminer l'élément récurrent qui justifie cette image du quartier.

## **I) Les quartiers bien perçus par leurs habitants**

La représentation de ces quartiers repose sur le lieu d'origine et la bonne qualité du cadre de vie et des infrastructures proposés. Nous avons analysé les différents termes associés à ces perceptions en repérant les mots qui reviennent le plus souvent (voir en annexes à la page 474).

### **a) Les quartiers bien perçus sont des lieux de naissance et d'enracinement**

À Bois Blanc<sup>123</sup> et à la Rivière des Galets<sup>124</sup>, le quartier apparaît comme un lieu d'ancrage parce que les gens y sont nés. Ils y sont enracinés. Le quartier est calme et les habitants bénéficient d'un bon cadre de vie. Il représente aussi l'endroit où « tout le monde se connaît ». Les habitants évoquent aussi l'insécurité et le bruit. Pour certains d'entre eux, il manque des activités.

### **b) Le calme et le cadre de vie agréable, éléments positifs des petites villes, des bourgs et des villages**

À la Rivière des Pluies et à L'Entre-Deux<sup>125</sup>, le calme est très apprécié par leurs habitants. Ceux de la Rivière des Pluies apprécient toutes les commodités mises à leur disposition notamment les commerces et les services. D'autres raisons sont évoquées comme le lieu d'enfance « J'ai grandi ici » ou la proximité de Saint-Denis. Le calme peut aussi apparaître comme un élément défavorable. Il signifie alors le manque d'activités.

À Grand Ilet<sup>126</sup>, les éléments précédents sont aussi évoqués. Ce quartier représente aussi un endroit familial. La position au creux des montagnes en fait un lieu retiré. Cette situation d'enclave éloigne

---

123 Enquête de terrain du 17/09/2010

124 Enquête de terrain du 26/03/2010

125 Enquête de terrain du 27/08/2010

126 Enquête de terrain du 25/03/2010

les activités et les services nécessaires aux habitants. Elle représente donc un handicap pour la population.

À Hell Bourg<sup>127</sup>, les habitants apprécient la qualité du cadre de vie. Ceux qui ont un avis un peu plus mitigé évoquent le manque d'ambiance, au sens d'animations, et d'activités le soir.

À Cilaos<sup>128</sup>, les mêmes éléments sont retenus. Pour certains résidents, l'isolement constitue une contrainte. Ce sentiment est renforcé par le manque d'activités au regard de certaines tranches d'âge parmi la population du quartier, notamment chez les jeunes et les personnes âgées.

À Trois-Bassins<sup>129</sup>, les gens n'ont parfois pas le choix, le lieu d'habitation est bien souvent un héritage familial. Ce quartier est considéré comme un dortoir. Effectivement, le tissu urbain lâche est principalement occupé par des résidences de type maisons individuelles. Pour certains habitants, cette architecture préservée représente le charme des Hauts et confère à l'agglomération un aspect villageois.

Le calme peut parfois constituer un élément négatif. Il peut symboliser le manque d'activités, comme nous l'ont dit les habitants de la Rivière des Roches<sup>130</sup>. Le lieu d'enfance, l'interconnaissance (famille, amis) reviennent aussi dans les appréciations des résidents. Cela marque un profond enracinement.

À Bagatelle<sup>131</sup>, les habitants opposent au calme, l'insécurité grandissante. Le manque d'activités caractérise aussi ce quartier. Les relations avec le voisinage marque aussi l'appréciation des résidents. Si l'habitant a de bonnes relations, sa perception sera bonne. En revanche, les relations tendues altèrent sa vision du quartier.

Le centre-ville de Saint-Leu<sup>132</sup> est vraiment petit. Cette taille lui donne des allures de village. Il est remarquable par sa convivialité et la proximité de la mer. Celle-ci apporte de nombreux avantages comme le soleil, les activités commerciales ou touristiques. L'aspect villageois est quelque peu nuancé en raison de la proximité des habitations les unes par rapport aux autres.

Pour tous ces quartiers, le concept de quartier-village revient régulièrement. Ce concept est développé pour la ville de Paris. Les travaux de Yankel FIJALKOW<sup>133</sup> nous éclairent sur ses origines. Ce concept peut être transposé sur les quartiers réunionnais. Les ressources locales du passé comme la culture de la canne à sucre ou les usines implantées en milieu urbain et le maintien

---

127 Enquête de terrain du 25/08/2010

128 Enquête de terrain du 28/03/2010

129 Enquête de terrain du 30/03/2010

130 Enquête de terrain du 07/40/2010

131 Enquête de terrain du 04/04/2010

132 Enquête de terrain du 03/04/2010

133 FIJALKOW Yankel. In AUTHIER J-Y, BACQUÉ M. H, GUÉRIN-PACE F., (dir). *Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*. 2006. p. 75 – 85.



de l'habitat traditionnel de la *kaz* participent à maintenir un aspect rural aux quartiers. Le passé constitue à la fois un élément identitaire et sécurisant.

### **c) Les commodités, caractéristiques des centres-villes**

Le centre-ville se caractérise par une concentration des commodités (services marchands (banques, assurances, commerces), administrations, loisirs). Le centre-ville de Saint-Pierre<sup>134</sup> offre une bonne qualité de vie. Les éléments les moins appréciés sont la saleté, la densité et le coût élevé des loyers.

Mis à part le calme, la délinquance vient nuancer les perceptions positives des habitants des centres-villes de Saint-André et de Saint-Denis. Au centre-ville de Saint-André<sup>135</sup>, le quartier comme lieu de naissance ou d'enfance est à nouveau évoqué. Vivre en ville, c'est aussi faire face à la montée de l'individualisme. Parmi les réponses, les gens disent que « Le voisinage est trop personnel » ou qu'il y a « peu de fréquentations vis-à-vis des voisins ». La délinquance vient aussi nuancer ce tableau. Au centre-ville de Saint-Denis<sup>136</sup>, le cadre de vie, la proximité de toutes choses et l'accessibilité sont des éléments positifs. Toutefois, cette identité positive doit être nuancée. Le centre-ville c'est aussi le bruit, l'agitation. Un mot revient à plusieurs reprises : l'insécurité. C'est elle qui caractérise les quartiers suivants.

## **II) Les quartiers à perception mitigée à cause de l'insécurité**

L'insécurité se traduit par une « crainte des agressions »<sup>137</sup>, une « peur d'être blessé ou de se faire voler, avec un fort sentiment d'impuissance face à d'éventuelles agressions »<sup>138</sup>, une « peur d'être attaqué. »<sup>139</sup> Ce sentiment « représente incontestablement un stress pour les individus qui y sont exposés. »<sup>140</sup> Trois quartiers font partie de cette catégorie : Le Chaudron, Bagatelle et Sainte-Anne. Nos enquêtes de terrains montrent que cette image est associée à l'insécurité.

Au Chaudron, les habitants observent une grande tension sociale liée à l'insécurité, au chômage et aux relations humaines en référence à l'histoire tumultueuse de ce quartier. Cependant, tout n'est pas noir. Le quartier est aussi un lieu inter-connaissance, ce qui améliore son image auprès des résidents. La proximité des services et la qualité du cadre de vie sont aussi des atouts.

Les résidents ont leur image de leur quartier. Qu'en est-il de l'image des personnes qui n'habitent pas ces quartiers ?

---

134 Enquête de terrain du 29/09/2010

135 Enquête de terrain du 04/01/2011

136 Enquête de terrain du 02/11/2010

137 Enquête de terrain du 26/03/2010

138 id.

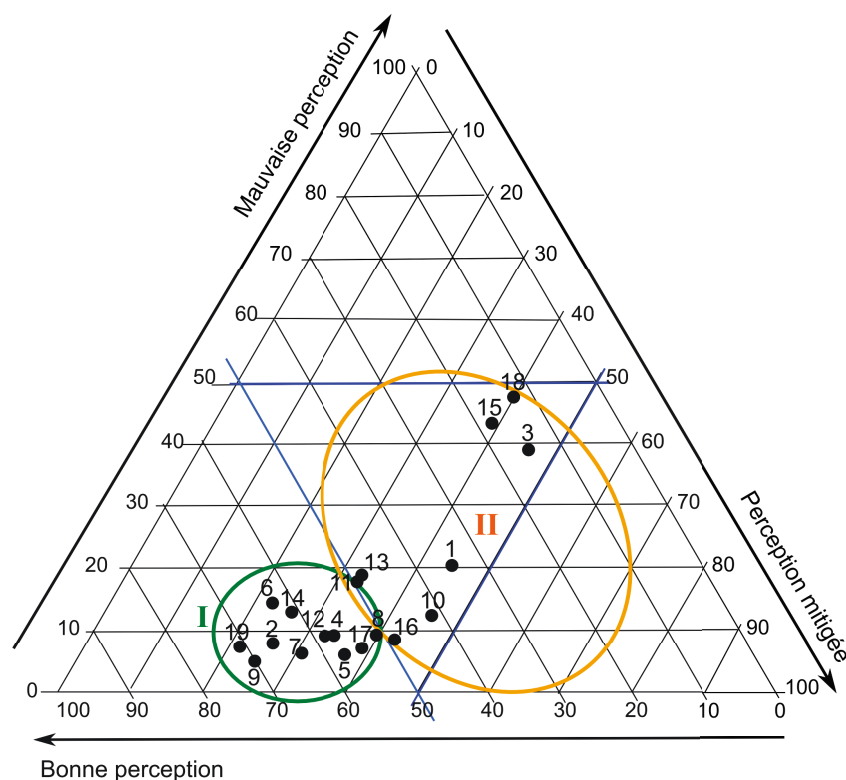
139 id.

140 MOSER Gabriel. *Psychologie environnementale*. Belgique. Éditions De Boeck. 2009. p. 149

## B) DES REGARDS EXTERNES CONTRASTÉS SUR LES QUARTIERS

Les quartiers font parfois l'objet d'idées reçues véhiculées qui construisent, à tort ou à raison, une identité. Pour le démontrer, nous avons demandé aux personnes extérieures aux quartiers sélectionnés de nous donner l'image qu'elles s'en font. Cette dernière peut être bonne, moyenne ou mauvaise (voir les questionnaires en annexes à la pages 387 et 390). Le secteur peut aussi se révéler totalement inconnu de la personne enquêtée. Nous obtenons les résultats représentés sur le Graphique 2.

**TYPOLOGIE DE LA PERCEPTION DE L'ESPACE  
DES PERSONNES EXTÉRIEURES AUX QUARTIERS**



Auteur : Sylvie HOAREAU

Source : Enquête de terrain 2010 - 2012

**Graphique 2: Typologie des quartiers selon les regards extérieurs**

Là aussi, deux groupes se distinguent :

- I composé de quartiers bien perçus : Saint-Pierre, Saint-Leu, Rivière des Pluies, Entre-Deux, Cilaos, Sainte-Anne, Trois-Bassins, Jean-Petit, Bois Blanc, Hell Bourg, Rivière des Roches, Grand Ilet ;
- II à perception mitigée : Saint-Denis, Saint-André, Bagatelle, Le Guillaume, le Chaudron, le Tampon et la Rivière des Galets.

Nous allons maintenant détailler les éléments qui déterminent ces regards sur ces différents quartiers. Cette typologie repose sur des éléments caractéristiques des quartiers que nous avons déterminé en traitant les réponses aux questionnaires en annexes aux pages 387 et 390. Nous les avons analysés à l'aide d'une analyse par cooccurrences pour déterminer l'élément récurrent qui justifie cette image externe du quartier (voir en annexes à la page 501).

## **I) Les quartiers à bonne perception externe**

Cette catégorie comprend deux centres-villes (Saint-Pierre, Saint-Leu), quatre bourgs (Rivière des Pluies, Entre-Deux, Cilaos, Sainte-Anne, Trois-Bassins), et quatre villages (Jean-Petit, Bois Blanc, Hell Bourg, Rivière des Roches, Grand Ilet). Par conséquent, les bourgs et les villages sont les mieux perçus. Mais quels sont les éléments qui construisent cette image positive ?

### **a) Des centres-villes attractifs**

La bonne perception des centres urbains provient des nombreuses activités qu'ils fournissent. En l'occurrence, la plage donne sa visibilité au centre-ville de Saint-Leu<sup>141</sup>. La plage est associée à la chaleur et au soleil, aux activités périphériques comme le surf, le tourisme, les commerces. Pendant longtemps, les embouteillages ont caractérisé ce lieu. L'ancienne route nationale n°1 traverse le quartier. Cette route assurait les flux routiers entre Saint-Pierre et Saint-Denis. Elle est aujourd'hui désengorgée grâce à la route des Tamarins. Ce quartier est aussi un lieu religieux. De nombreux croyants viennent en pèlerinage à La Salette, soit une église dédiée à la Vierge Marie.

Le centre-ville de Saint-Pierre<sup>142</sup> est associé à l'animation et aux commerces. Toute cette activité attire les populations qui possèdent souvent un véhicule. Par conséquent, le manque de parkings est aussi noté par les sondés.

---

141 Enquête de terrain du 26/03/2010 au 05/04/2010

142 Enquête de terrain du 22/10/2010 au 22/11/2012

## **b) Le volcan, élément identitaire de Bois Blanc**

Le quartier de Bois Blanc est situé à proximité du Piton de La Fournaise, seul volcan encore actif à l'île de La Réunion. Dans l'imaginaire des Réunionnais<sup>143</sup>, le volcan reste synonyme de danger, bien qu'il attire les touristes. Le quartier reste vert parce que sa forêt, dite forêt des bois de couleurs, est protégée. Elle est conservée par l'office national des forêts (ONF). Le littoral est préservé par le Conservatoire du Littoral. Toutefois, ce quartier est considéré comme pollué à cause de la circulation intensive liée à sa route nationale 3 qui assure la liaison entre Saint-Pierre et Saint-Benoît le long de la côte Est.

## **c) Le calme de la Rivière des Pluies, de l'Entre-Deux, de la Rivière des Roches et de Grand Ilet**

Ces quartiers sont considérés comme calmes par les Réunionnais. En plus du calme, La Rivière des Pluies est considéré comme un lieux religieux et culturel. En effet, le monument de la Vierge Noire<sup>144</sup> se situe dans ce quartier. Le quartier est essentiellement résidentiel. Par conséquent, de nombreux services et commerces y sont concentrés. Ces derniers sont nécessaires aux besoins essentiels des habitants. Pour certains habitants, ce quartier est vieilli et enclavé. Des tensions sont aussi évoquées.

L'Entre-Deux<sup>145</sup> est caractérisé aussi par sa petite taille et sa convivialité. La culture des agrumes est bien connue dans le quartier. La propreté est aussi un élément important.

La Rivière des Roches<sup>146</sup> ne se caractérise pas seulement par la tranquillité. L'identité du quartier se structure aussi autour de la pêche des bichiques<sup>147</sup>, de la beauté des paysages mais aussi des activités présentes.

Grand Ilet<sup>148</sup> est un espace naturel marqué par la tranquillité. La nature représente un marqueur du paysage. Ce quartier reste profondément rural. L'agriculture présente aussi certains inconvénients : les gens se plaignent de la mauvaise odeur. En effet, dans toutes les *kours* un silo est utilisé pour entreposer l'engrais destiné à l'élevage et aux cultures.

---

143 Enquête de terrain du 26/03/2010 au 05/04/2010

144 C'est une statue qui a été offerte à la paroisse de la Rivière des Pluies au XIXème siècle. Au départ, elle était en fonte grise. Mais en s'oxydant avec le temps, elle est devenue noire. Elle est placée dans une niche à l'arrière de l'église de la Rivière des Pluies.

145 Enquête de terrain du 22/10/2010 au 22/11/2012

146 Enquête de terrain du 26/03/2010 au 05/04/2010

147 Les bichiques sont les alevins d'un poisson local : le cabot-bouche ronde. Ils sont pêchés à l'embouchure des rivières.

148 Enquête de terrain du 26/03/2010 au 05/04/2010

Ce lieu de vie apparaît comme convivial mais aussi traditionnel. Toutefois, il manque d'infrastructures. Le quartier dispose d'une mairie annexe, d'une école, de quelques boutiques de proximité, d'un CASE et d'une station-service.

#### **d) Cilaos et Hell Bourg apparaissent comme des lieux conviviaux**

Pour les Réunionnais, ces quartiers sont des endroits conviviaux. Cilaos a de beaux paysages. Les produits du terroir, le vin et la lentille, sont des marqueurs importants du quartier. Cet endroit très touristique est aussi lié au dépaysement et au changement d'air, aux vacances et enfin à l'authenticité et à la tradition.

Pour Hell Bourg<sup>149</sup>, les Réunionnais retiennent le label « plus beau village de France ». Cette convivialité est associée à l'aspect villageois du quartier. Le climat et les fleurs construisent cette bonne image.

## **II) Les quartiers à moyenne image externe**

Cette catégorie rassemble peu de quartiers. Ce sont essentiellement des quartiers urbains (Saint-Denis, Saint-André, le Tampon), périurbains<sup>150</sup> (le Chaudron, la Rivière des Galets) et même des quartiers plus ruraux (Bagatelle, Le Guillaume). Quels marqueurs permettent d'identifier ces quartiers ?

#### **a) Des centres urbains aux identités différentes**

Les centres-villes de Saint-Denis, de Saint-André et du Tampon ont des images singulières pour les Réunionnais. Ceux-ci remarquent que le centre-ville de Saint-Denis<sup>151</sup> manque cruellement de parkings. Ce quartier est aussi associé à la circulation dense, soit des embouteillages mais aussi à l'insécurité et aux industries. Le centre-ville du Tampon<sup>152</sup> est tranquille et convivial. Le déficit de la commune apparaît aussi dans la vision externe du quartier.

Le centre-ville de Saint-André<sup>153</sup> est un quartier urbain. Sa mauvaise perception est liée aux inondations (voir en annexes à la page 518). Or, un seul cours d'eau traverse le nord du centre-ville : celui de La Ravine Sèche, affluent de la Grand Rivière Saint-Jean. Il traverse le centre-ville du Nord au Sud. Il a été endigué en 2003<sup>154</sup>. Les maisons sont construites dans une zone inondable qui n'est

---

149 Enquête de terrain du 22/10/2010 au 22/11/2012

150 JAUZE Jean-Michel. NINON Joël. id.

151 Enquête de terrain du 22/10/2010 au 22/11/2012

152 Enquête de terrain du 22/10/2010 au 22/11/2012

153 Enquête de terrain du 22/10/2010 au 22/11/2012

154 « Endiguement de la Ravine Sèche » *Journal de l'île de La Réunion*. le 18/09/2003.

pas répertoriée par le Plan de Prévention des Risques. Par conséquent, à chaque forte pluie, les habitants sont concernés par ses débordements. Toutefois, le cours d'eau n'est pas la seule explication. La remontée des eaux par les égouts est aussi en cause<sup>155</sup>.

## **b) Le Chaudron, la Rivière des Galets et Bagatelle, quartiers caractérisés par la délinquance**

Pour les Réunionnais, Le Chaudron<sup>156</sup> a une mauvaise réputation. Cette dernière s'appuie sur la délinquance et le sentiment d'insécurité qu'inspire ce quartier<sup>157</sup>. À la délinquance sont associés les conflits et la tension sociale. Un lien est établi aussi avec l'habitat dense. Cette image se construit à partir du discours des médias. Depuis les événements de 1991, beaucoup d'articles de presse rapportent les différents conflits qui ont eu lieu dans le quartier : émeutes contre la vie chère en 2011, meurtres, agressions, manifestations qualifiées à chaque fois d'émeutes (voir en annexes à la page 377).

À la Rivière des Galets, l'insécurité est directement associée aux logements sociaux. Dans ce quartier, il fait chaud. De plus, l'endroit est dégradé. Les paysages sont minéraux et artificiels. Pour les Réunionnais, c'est moche et c'est sale. Beaucoup de camions y circulent. Ce sont par exemple, les camions de livraison des usines de la zone industrielle qui composent la structure économique du quartier.

L'appréciation de Bagatelle est différente. L'insécurité passe en seconde position. C'est une vision bien paradoxale parce que le mot récurrent est le calme. Ce quartier est retiré. Certaines personnes déplorent une inertie certaine en matière de développement. Le quartier reste essentiellement agricole. Il est remarquable par sa convivialité et sa propreté. Toutefois, la délinquance devient un marqueur identitaire. En effet, ce quartier fait partie des quartiers sensibles répertoriés par la politique de la ville.

À partir des regards des habitants et des personnes extérieures au quartier, nous avons établi une typologie des quartiers.

---

155 « Saint-André : égouts et dégouts » *Journal de l'île de La Réunion*. le 28/06/2007.

156 Source : Enquête de terrain du

157 BARONCE Georges. *Identité et délinquance dans l'espace urbain réunionnais au travers de l'étude de quatre villes : Saint-Denis, Saint-Pierre, Saint-Paul, Saint-Benoît*. Université de La Réunion. 2012. pages.

## C) TYPOLOGIE DES QUARTIERS

Elle s'appuie sur le recoupement des regards des différents usagers des quartiers (voir Graphique 1 à la page 102 et le Graphique 2 à la page 106). Le Tableau 11 représente la classification des quartiers établie selon la concordance entre les points de vue des habitants et des personnes de l'extérieur.

Perception interne	Perception externe	Concordance	Quartiers			Typologie
			Effectifs	%	Noms	
Bonne	Bonne	Bonne	11	58,00%	Saint-Pierre, Saint-Leu, Rivière des Pluies, Entre-Deux, Trois-Bassins, Cilaos, Jean Petit, Bois Blanc, Hell Bourg, Rivière des Roches, Grand Ilet	Type 1
Bonne	Moyenne	Mitigée	5	26,00%	Saint-Denis, Saint-André, Tampon, Rivière des Galets, Le Guillaume	Type 2
Moyenne	Moyenne	Mitigée	3	16,00%	Bagatelle, Chaudron, Sainte Anne	

**Tableau 11: Types de quartier selon l'association des regards internes et externes**

Document auteur ; Source : Enquête de terrain 2010 - 2011

Deux types sont mis en évidence :

- bonne (58%), soit des quartiers bien perçus par les habitants et par les personnes de l'extérieur ;
- mitigée (42%), soit des quartiers à perception mitigée pour l'une et/ou l'autre catégorie d'usagers.

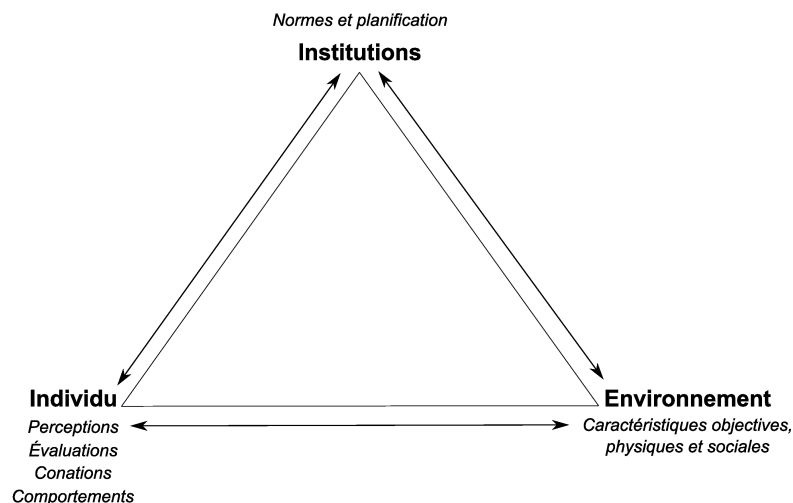
Toutefois, la première catégorie reste dominante.

L'image des habitants et ceux des usagers externes est soit bonne, soit mitigée. Dans notre échantillon, nos enquêtes de terrain ont montré l'absence de quartier à mauvaise perception interne ou externe.

Nous allons maintenant analyser plus finement chaque type en dégageant leurs caractéristiques au niveau de l'espace perçu par les usagers, de l'espace vu par les institutions et les éléments objectifs de chaque quartier. Le type 1 représente les quartiers bien perçus à la fois par leurs habitants et les usagers externes. Le type 2 rassemble ceux qui donnent une image moyenne à leurs habitants et aux usagers externes. Pour analyser chaque catégorie, nous nous appuyons sur la **définition du quartier**. Comme celui-ci constitue un **espace social** et par conséquent perçu et représenté par ceux qui l'habitent, nous pouvons nous interroger sur les éléments qui alimentent cette vision. Le quartier est aussi un **espace concret** caractérisé par des éléments physiques et paysagers. Mais il est aussi un **espace aménagé**, soumis à des normes de construction, d'équipements et d'occupation du sol. À l'appui de ces trois dimensions, le véritable enjeu consiste à identifier les relations entretenues par

l'individu dans son environnement quotidien dans un contexte de réglementations, définies par les institutions (voir Figure 16).

#### Les relations homme - environnement - institutions



Auteur : Sylvie HOAREAU

d'après MOSER Gabriel. *Psychologie environnementale. Les relations homme-environnement*. Bruxelles. Éditions De Boeck. 2009. p.62

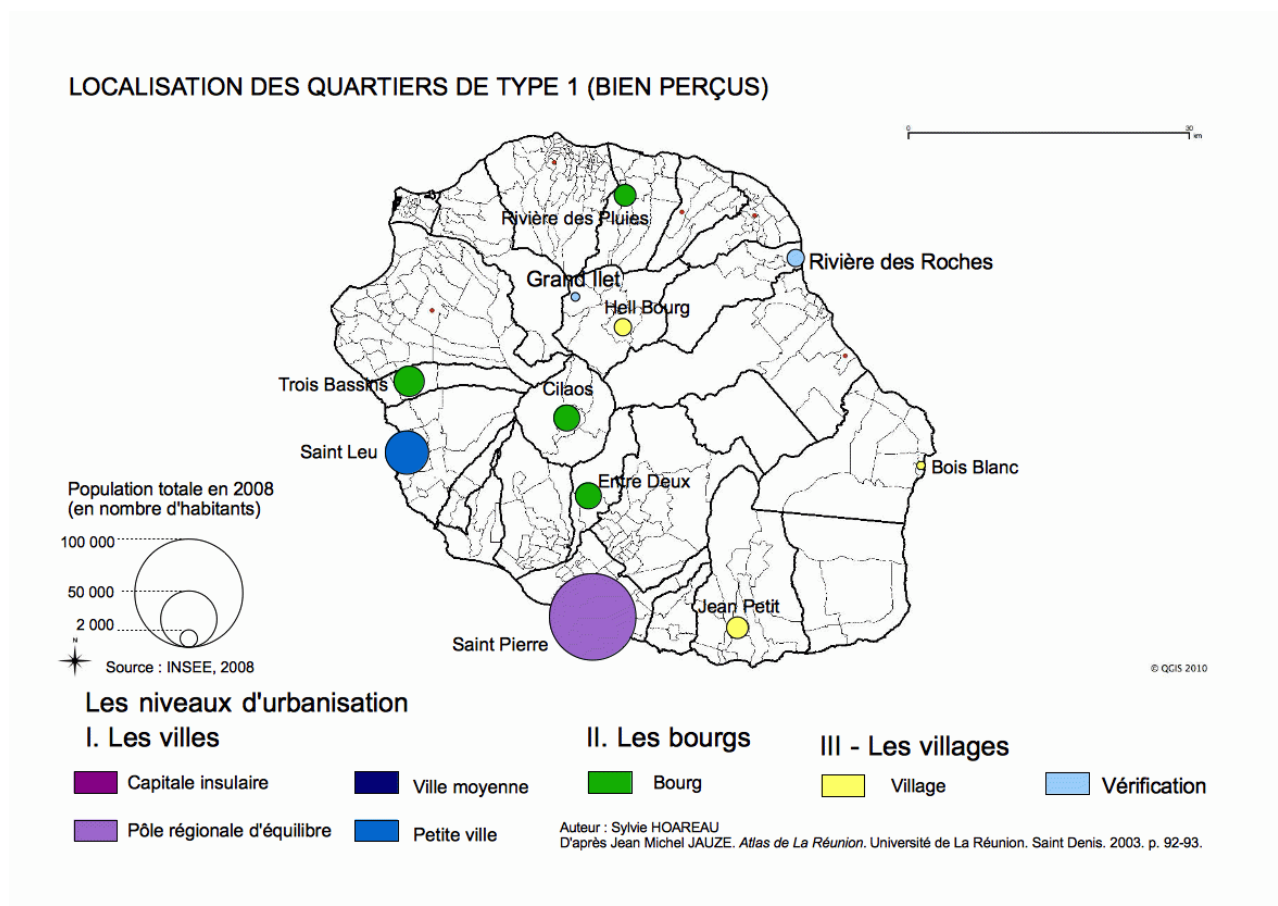
#### **Figure 16: Relations ternaire homme - environnement - institutions**

L'environnement constitue les caractéristiques objectives, physiques et sociales de l'espace. L'individu ou le groupe social le perçoit, l'évalue, le connote ou le pratique. L'environnement est aussi la conséquence de l'application de normes décidées par les institutions. Ces interactions viennent appuyer le plan du présent chapitre. Dans une perspective d'analyse, nous allons étudier chaque type de quartier séparément en dégagant les éléments symboliques, spatiaux et institutionnels qui les caractérisent. Puis, nous allons en faire la synthèse pour mettre en exergue les échanges entre l'homme, son environnement et les institutions.



## Chapitre 2 Analyse des quartiers de type 1

Le type 1 représente les quartiers bien perçus à la fois par les usagers internes et externes. Cette catégorie en comprend le plus grand nombre. Ces derniers occupent des positions différentes dans la hiérarchie urbaine (villes, bourgs et villages) (voir Carte 13).



**Carte 13: Localisation des quartiers de type 1**

Nous avons analysé tous ces quartiers selon les trois dimensions énoncées précédemment (voir à la page 37) : la perception par les usagers ; l'espace réel, objectivé ; le point de vue institutionnel.

Les quartiers les mieux perçus sont des petites villes, des bourgs ou des villages. Quelles sont leurs caractéristiques sociales, spatiales et les normes qui les régissent ?

## **A) DES QUARTIERS PERÇUS DE FAÇON IDÉALE DANS PLUSIEURS DIMENSIONS**

La population de ces quartiers vient d'autres quartiers de leur commune d'appartenance ou des communes voisines. Le sentiment d'appartenance est ainsi renforcé<sup>158</sup>. Cette bonne perception touche aussi d'autres dimensions comme les équipements ou le vivre ensemble. Les profils économiques de ces quartiers sont très variés : du centre-ville bien équipé au petit village, avec des équipements plus rudimentaires. Leur identité est aussi associée à des géo-symboles, « c'est-à-dire un lieu, un itinéraire, un espace, qui prend aux yeux des peuples et des groupes ethniques, une dimension symbolique et culturelle, où s'enracinent leurs valeurs et se conforte leur identité »<sup>159</sup>, à une frontière dessinée mentalement<sup>160</sup> et à des repères.

### **I) Comprendre les attentes des habitants**

Dans un premier temps, nous nous intéressons à l'origine des habitants. Nous voulons comprendre les raisons pour lesquelles ils se sont installés dans ces quartiers. Dans un second temps, nous leur avons demandé d'évaluer la qualité des équipements et des infrastructures qui composent leur quartier et celle du vivre ensemble. Toujours dans cette logique de l'évaluation, nous les avons sollicités pour évaluer la qualité de leur cadre de vie par le biais d'une enquête sur les espaces verts publics, la place de la végétation dans le paysage et l'avenir de la maison avec jardin.

#### **a) Des migrations de population entre les micro-régions**

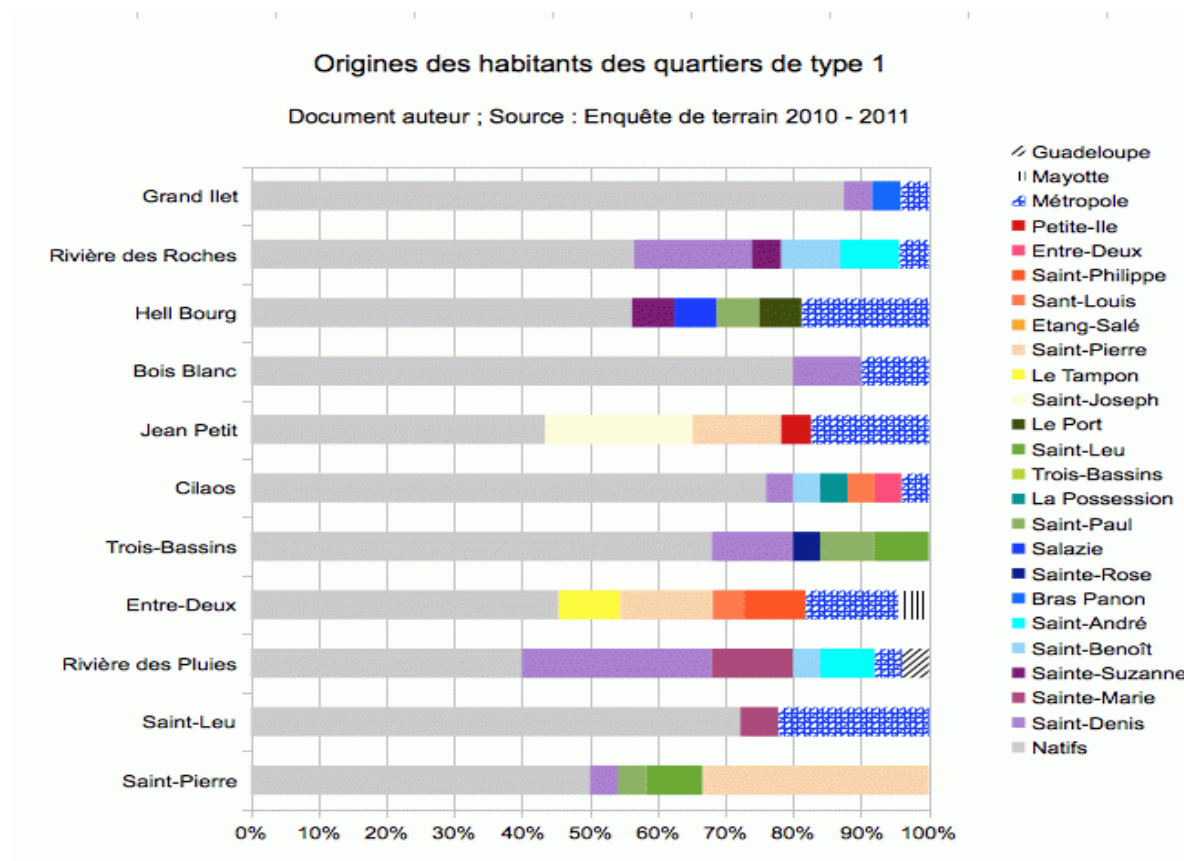
L'origine des habitants n'est pas la même selon les périodes d'arrivée. Les nouveaux venus, en d'autres termes les résidents de moins de 5 ans, viennent d'horizons différents et pour des motifs variés. Les natifs du quartier manifestent un enracinement profond : ils y sont nés et ils y restent. Les échanges de population entre les quartiers sont ancrés dans un périmètre micro-régional (voir Graphique 3).

---

158 MOSER Gabriel. *Psychologie environnementale : les relations homme-environnement*. Bruxelles. De Boeck. 2009. p.92 Collections Ouvertures psychologiques.

159 BONNEMAISON Joël. « Voyage autour du territoire ». In *Espace géographique*. Tome 10 n°4, 1981. p. 249

160 GAY Jean-Christophe. *Les discontinuités spatiales*. Paris. Economica. 1995. 112 p. Collection Géo-Poche.



**Graphique 3: Origine des habitants des quartiers de type 1**

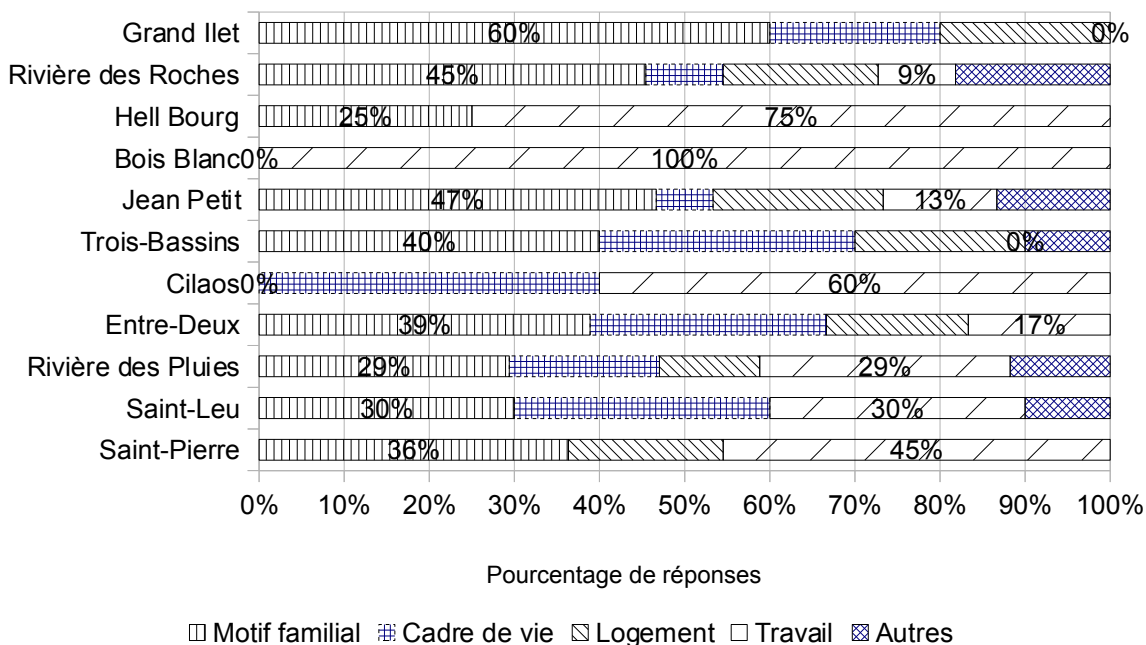
Des flux sont établis entre les quartiers d'une même commune. Par exemple, des habitants du centre-ville de Saint-Pierre sont originaires de Basse-Terre, de la Ravine des Cabris ou de Bois d'Olives. Les citadins quittent parfois des villes au profit des bourgs et des villages des mi-pentes et des Hauts. Nous allons à présent détailler ces tendances.

### 1) Les citadins se déplacent vers les bourgs et les villages

Ces habitants sont venus pour différentes raisons comme un motif familial (mariage, divorce ou agrandissement de la famille), le cadre de vie, le travail ou d'autres motifs (voir Graphique 4).

## Motifs de résidence des habitants des quartiers de type 1

Document auteur ; Source : Enquête de terrain 2010-2011



### Graphique 4: Motifs de résidence des habitants des quartiers de type 1

Ils viennent s'installer en grande partie pour des motifs familiaux (entre 30 et 60 % des personnes interrogées). Le cadre de vie intervient que dans certains quartiers comme Grand Ilet, la Rivière des Roches, Jean Petit, Trois-Bassins, Cilaos, Entre-Deux et Saint-Leu. À Hell Bourg, Bois Blanc, Jean Petit, Cilaos, Entre-Deux, Rivière des Pluies, Saint-Leu et Saint-Pierre, les personnes interrogées souhaitent se rapprocher de leur lieu de travail. Parmi les réponses « autres », les sondés disent suivre leur compagnon ou sont en quête d'indépendance.

Notre enquête de terrain a révélé que les habitants des centres-villes viennent d'horizons différents et de lieux parfois très éloignés de leur lieu de résidence actuel. En l'occurrence, 28 % des nouveaux habitants du centre-ville de Saint-Pierre viennent d'un autre quartier de la commune d'appartenance. Les habitants du centre-ville de Saint-Pierre viennent d'autres quartiers de la même commune. À Saint-Leu, beaucoup de nouveaux arrivants viennent de Métropole.

Dans les quartiers périurbains et ruraux comme la Rivière des Pluies, l'Entre-Deux, Cilaos les nouveaux habitants viennent de quartiers urbains comme Saint-Denis, Saint-André, le Tampon, Basse-Terre. Progressivement, la composition démographique des bourgs évolue. Cela a un impact non négligeable sur les attentes des nouveaux arrivants, habitués à d'autres modes de vie plus

urbains. Dans les villages, le nombre de natifs du quartier est presque toujours supérieur aux nouveaux arrivants. Les Métropolitains s'installent majoritairement dans les villages. Leurs réponses à la question « pourquoi ? » montrent qu'ils viennent majoritairement pour un motif familial, pour le travail ou parce qu'ils ont trouvé un logement.

## 2) Une majorité des habitants des villes et des bourgs veulent rester dans leur quartier tandis que les habitants des quartiers isolés veulent partir

Le quartier peut être accepté par l'habitant auquel cas il souhaite y demeurer. Il peut aussi être rejeté par sa population qui souhaite alors en sortir. À partir de ce constat, nous avons demandé aux habitants où ils aimeraient habiter s'ils avaient le choix (voir question 14 au questionnaire à la page 386). Le Tableau 12 récapitule les destinations choisies. Nous avons affiné nos résultats pour l'agglomération de Saint-Pierre en distinguant le centre-ville de ses quartiers péri-centraux.

	Rester dans le quartier	Dans un autre quartier	Dans une autre commune	Hors du département	Bilan
Saint-Pierre (centre-ville)	50%	0%	38%	13%	100%
La Ravine Blanche	85%	0%	15%	0%	100%
Terre Sainte	71%	14%	14%	0%	100%
Basse-Terre	57%	29%	14%	0%	100%
Saint-Leu	52%	12%	32%	4%	100%
Rivière des Pluies	60%	0%	36%	4%	100%
Entre-Deux	79%	0%	7%	14%	100%
Cilaos	42%	11%	32%	16%	100%
Trois-Bassins	8%	4%	80%	8%	0%
Jean Petit	36%	36%	14%	14%	100%
Bois Blanc	83%	0%	17%	0%	100%
Hell Bourg	0%	14%	71%	14%	100%
Rivière des Roches	12%	32%	56%	0%	100%
Grand Ilet	20%	27%	40%	13%	100%

**Tableau 12: Lieu de résidence idéal pour les habitants des quartiers de type 1**

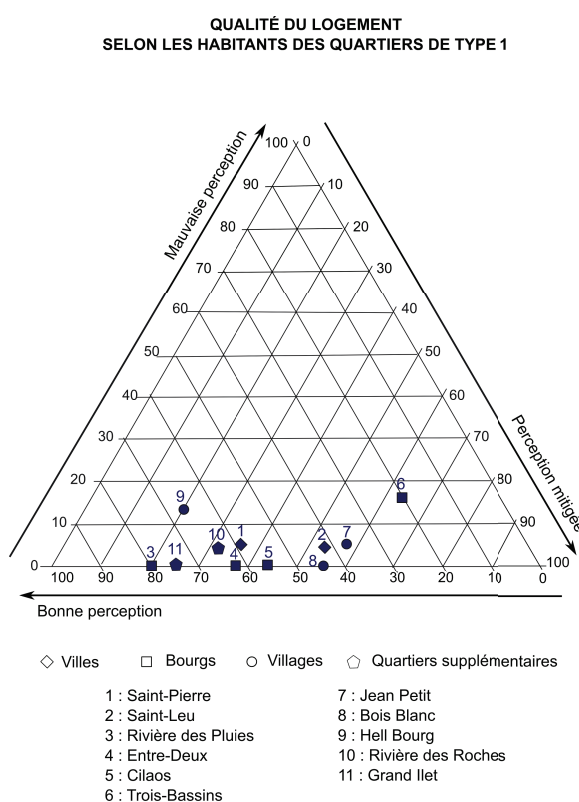
Document auteur, Source : Enquête de terrain 2010 - 2012

Plus de 50% des habitants interrogés à Trois-Bassins, à Hell Bourg, à la Rivière des Roches et à Grand Ilet veulent quitter leur quartier pour aller vers une autre commune. L'analyse de leurs réponses montre que les résidents de Trois-Bassins souhaitent s'installer de préférence vers Saint-Paul (Saint-Gilles, Plateau Caillou, la Saline les Hauts, la Saline les Hauts, Saint-Paul et Savannah) et vers Saint-Leu (Le Plate, Saint-Leu) et le Tampon. Les habitants de la Rivière des Roches souhaiteraient rester à Bras Panon. Leurs destinations privilégiées sont la micro-région Ouest, Sainte-Marie et la Plaine des Cafres. Les résidents de Hell Bourg veulent quitter leur quartier pour la capitale, Saint-Denis. Ils souhaitent s'installer sur le littoral. Cette tendance s'observe aussi chez les habitants de Grand Ilet.

Ces populations évoluent dans un environnement singulier. La perception de ces paramètres environnementaux permet-elle de dégager des profils de quartiers ?

## b) Qualité des infrastructures et des équipements : des populations en quête de loisirs

Dans ces quartiers, les habitants sont satisfaits de l'offre en logements. Comme le montre le Graphique 5, plus de 50 % des sondés ont une bonne appréciation de ce paramètre.



Auteur : Sylvie HOAREAU  
Source : Enquête de terrain 2010 - 2012

**Graphique 5: Perception du logement par les habitants des quartiers de type 1**

Si nous examinons les réponses obtenues à la question « pourquoi ? » (voir questionnaire à la page 384), les habitants nous ont dit qu'il « manque un peu de rafraîchissement au niveau des couleurs extérieures »<sup>161</sup>. Le témoignage suivant montre que les habitants des quartiers n'aiment pas le « tout béton ».

### *Récit de vie*

« Néna 28 ans voire 30 ans, les gens y payent, i habitent là. C'est çà les bidonvilles de demain. Çà lé à la SIDR. C'est des petites maisons. Lé pas jolies, i gâche le paysage. Aujourd'hui, i construit des immeubles partout mais c'est pas les gens de la Ravine Blanche que va habitent dedans. Lé déjà plein et lé même pas encore construits. Ou voit en centre-ville, n'avait de parking à côté de la Halle pendant 3 ans. La la construit des immeubles. Ou lé Réunionnaise, ou lé même pas sûre d'avoir un logement là-dedans. Tout lé déjà vendu même si l'immeuble lé pas fini. Là ou sa nou lé, i sa casse la rue pour agrandir. Na plein de monde avec un tit kaz à terre là i voyait la mer avant. La lé en train de construire des immeubles. La mét béton partout. »

Entretien du 19/07/2012 avec un habitant de Basse-Terre, 47 ans, à la résidence de sa belle-mère à la Ravine Blanche

Ils restent viscéralement attachés à la *kaz à terre* dont ils condamnent l'éradication progressive dans le paysage de leur quartier. D'autres résidents, au contraire, s'y sont bien résigné. Un habitant nous a confié au cours de nos enquêtes sur les espaces verts<sup>162</sup> qu'il trouvait son quartier trop urbanisé et qu'il n'y a avait plus de place pour construire des cases à terre. Pour pouvoir transmettre son patrimoine immobilier à ses enfants, il est obligé d'ajouter un étage sur sa maison actuelle. La solution pour les héritages semble donc de construire à la verticale en empilant les propriétés en fonction du nombre d'héritiers. Cela donne des immeubles familiaux.

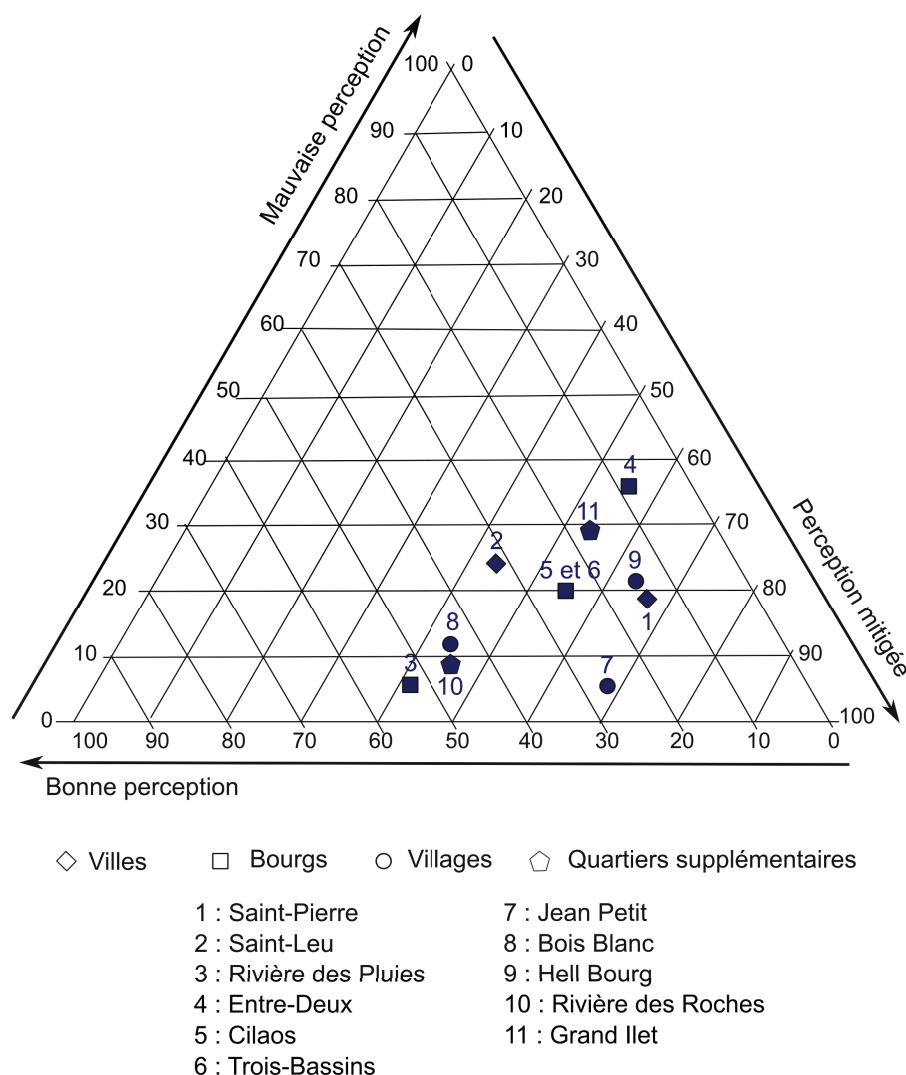
Dans tous les quartiers, les commerces sont moyennement appréciés (voir Graphique 6). Plus de 60 % des habitants interrogés les trouvent moyens.

---

161 Source : Enquête de terrain du 29/09/2010 au centre-ville de Saint-Pierre

162 Enquête de terrain du 01/12/2011 au centre-ville de Saint-Leu

### QUALITÉ DES COMMERCES SELON LES HABITANTS DES QUARTIERS DE TYPE 1



Auteur : Sylvie HOAREAU

Source : Enquête de terrain 2010 - 2012

#### **Graphique 6: Perception des commerces par les habitants des quartiers de type 1**

L'infrastructure commerciale rudimentaire des bourgs et des villages explique cette tendance. Elle se compose bien souvent d'un petit commerce où les habitants peuvent se dépanner (voir Figure 17).



Rivière des Pluies	Hell Bourg
	
© Sylvie HOAREAU, le 19/09/2010	© Sylvie HOAREAU, le 28/02/2011
Rivière des Roches	Bois Blanc
	
© Sylvie HOAREAU, le 15/07/2012	© Sylvie HOAREAU, le 16/09/2010

**Figure 17: Les petites boutiques dans les quartiers**

Nous étudierons l'appareillage économique de chaque quartier plus en détail dans le paragraphe concernant l'analyse des infrastructures économiques (voir page 164).

Les habitants de l'Entre-Deux<sup>163</sup> pensent qu'il n'y en a pas, il n'y a qu'un seul commerce dans leur quartier. Cette carence les oblige à se rendre dans les Bas. D'autres disent que ça va ; ils trouvent ce qu'ils veulent. À Hell Bourg<sup>164</sup>, les résidents les trouvent insuffisants. Comme les habitants de l'Entre-Deux, ils pensent que c'est trop cher. En effet, les commerces présents dans les bourgs et les villages sont des petites boutiques dirigées par des habitants des quartiers. Par rapport aux prix affichés dans les grandes surfaces, une marge est appliquée. Par conséquent, les prix y sont plus élevés.

<sup>163</sup> Enquête de terrain du 27/08/2010 à l'Entre-Deux

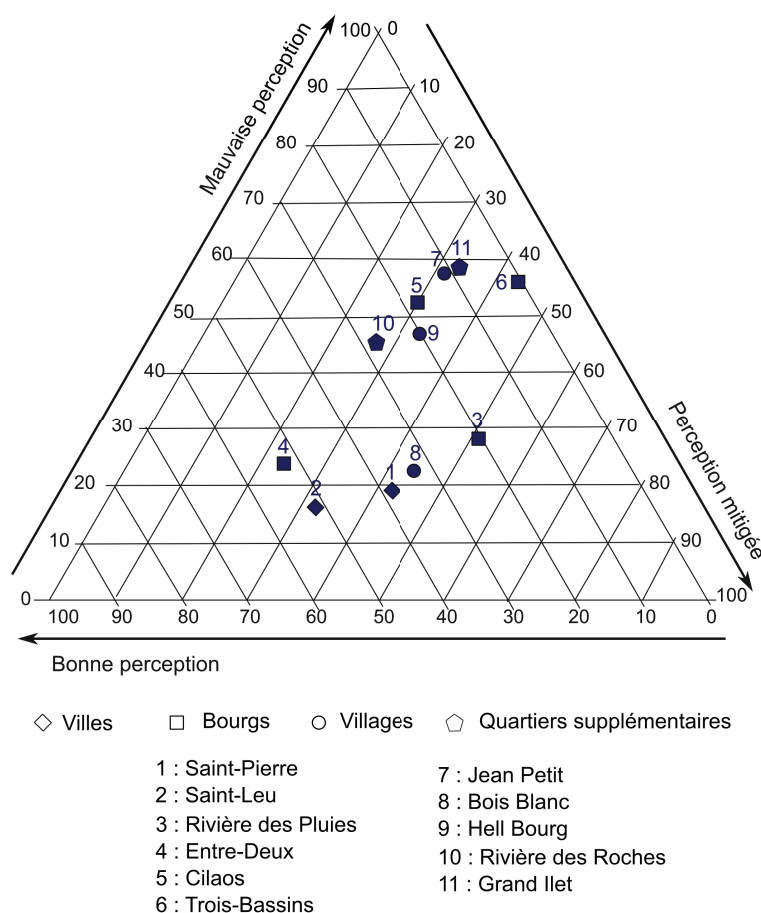
<sup>164</sup> Enquête de terrain du 25/08/2010 à Hell Bourg

Dans les centres-villes, les commerces sont nombreux et diversifiés. Certains habitants du centre-ville de Saint-Pierre<sup>165</sup> pensent qu'une restructuration est nécessaire. Parfois, ils signalent la fermeture de certains magasins (comme le MégaTop, un ancien disquaire de la rue des Bons Enfants). Cela donne l'image d'un centre-ville en constante évolution. Ces changements, assez rapides, bouleversent les habitudes et les pratiques des habitants.

Concernant les loisirs, deux groupes se détachent (voir Graphique 7) :

- les perceptions moyennes (Saint-Pierre, Saint-Leu, Rivière des Pluies, Entre-Deux et Bois Blanc) ;
- les mauvaises perceptions (Cilaos, Jean Petit, Hell Bourg, Rivière des Roches, Grand Ilet).

**QUALITÉ DES LOISIRS  
SELON LES HABITANTS DES QUARTIERS DE TYPE 1**



Auteur : Sylvie HOAREAU

Source : Enquête de terrain 2010 - 2012

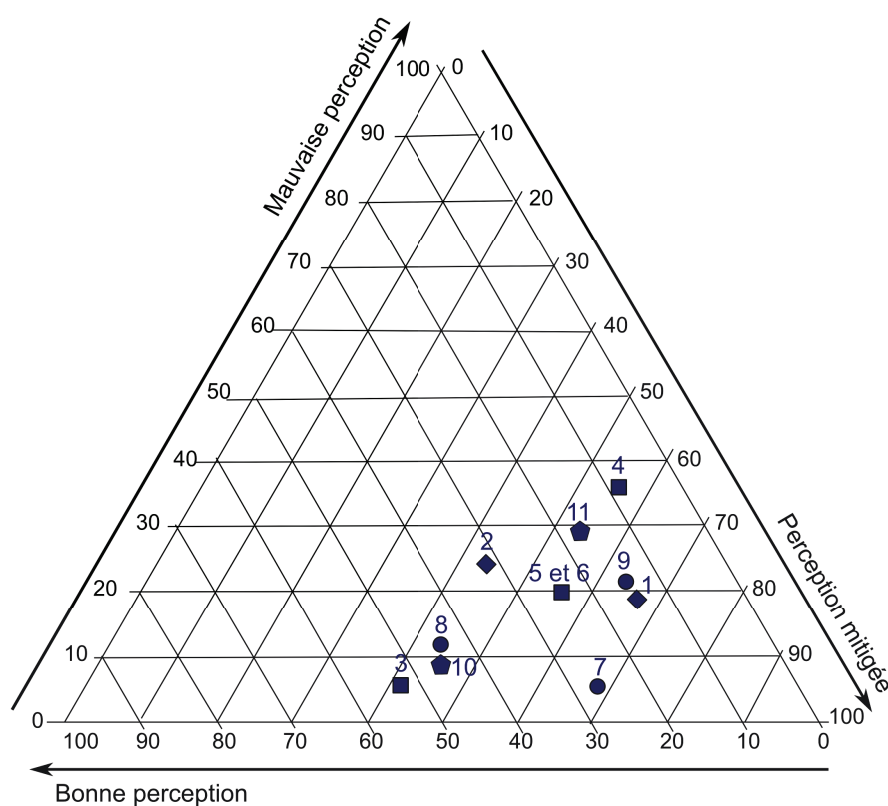
**Graphique 7: Perception des loisirs par les habitants des quartiers de type 1**

<sup>165</sup> Enquête de terrain du 29/09/2010 au centre-ville de Saint-Pierre

Nous nous sommes intéressée aux infrastructures de loisirs qui équipent chaque quartier. Il apparaît que les quartiers les moins bien évalués sont des endroits très touristiques où les loisirs sont proposés à une clientèle extérieure. Cette réflexion mérite d'être approfondie. Si on observe les réponses des habitants, ceux des centres-villes trouvent les loisirs trop coûteux<sup>166</sup>. À l'Entre-Deux<sup>167</sup>, leur proximité constitue un avantage.

Dans l'ensemble des quartiers, les services sont moyens (voir Graphique 8).

#### QUALITÉ DES SERVICES SELON LES HABITANTS DES QUARTIERS DE TYPE 1



- ◇ Villes    □ Bourgs    ○ Villages    ◑ Quartiers supplémentaires
- |                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| 1 : Saint-Pierre       | 7 : Jean Petit          |
| 2 : Saint-Leu          | 8 : Bois Blanc          |
| 3 : Rivière des Pluies | 9 : Hell Bourg          |
| 4 : Entre-Deux         | 10 : Rivière des Roches |
| 5 : Cilaos             | 11 : Grand Ilet         |
| 6 : Trois Bassins      |                         |

Auteur : Sylvie HOAREAU

Source : Enquête de terrain 2010 - 2012

#### **Graphique 8: Perception des services par les habitants des quartiers de type 1**

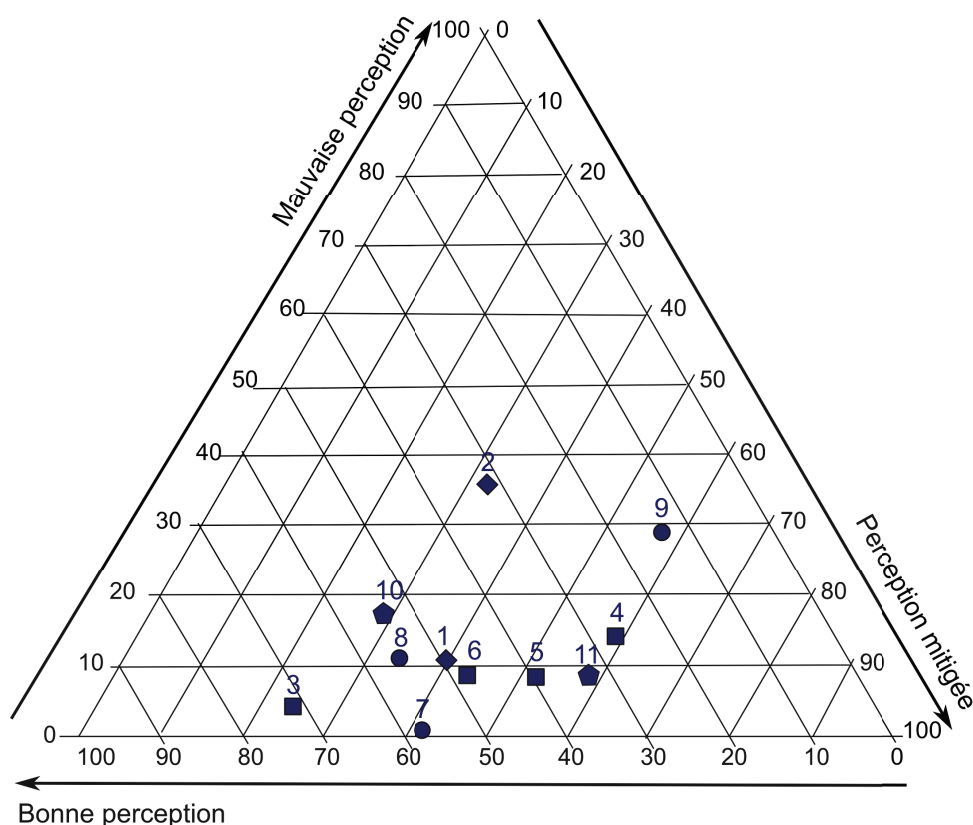
<sup>166</sup> Enquête de terrain du 29/09/2010 au centre-ville de Saint-Pierre

<sup>167</sup> Enquête de terrain du 27/08/2010 à l'Entre-Deux

Nous avons dénombré les services présents dans chaque quartier (voir à la page ). Les bourgs et les villages des Hauts sont les moins bien nantis en termes de services. Les habitants du centre-ville de Saint-Pierre trouvent que le délai d'attente est trop long<sup>168</sup>.

Les transports aussi sont moyens dans une grande majorité de quartiers (voir Graphique 9).

### QUALITÉ DES TRANSPORTS SELON LES HABITANTS DES QUARTIERS DE TYPE 1



◇ Villes    □ Bourgs    ○ Villages    ◡ Quartiers supplémentaires

1 : Saint-Pierre  
2 : Saint-Leu  
3 : Rivière des Pluies  
4 : Entre-Deux  
5 : Cilaos  
6 : Trois-Bassins  
7 : Jean Petit  
8 : Bois Blanc  
9 : Hell Bourg  
10 : Rivière des Roches  
11 : Grand Ilet

Auteur : Sylvie HOAREAU

Source : Enquête de terrain 2010 - 2012

**Graphique 9: Perception des transports par les habitants des quartiers de type 1**

168 Enquête de terrain du 29/10/2010 au centre-ville de Saint-Pierre

Deux groupes de quartiers se distinguent :

- ceux où les habitants pensent être bien desservis (la Rivière des Pluies, Jean Petit, Bois Blanc, et Saint-Pierre) ;
- ceux où ils sont moins bien desservis (Cilaos, Saint-Leu, Hell Bourg, Grand Ilet).

L'analyse des cartes de bus montre que le trajet est long pour se rendre dans ces endroits. Il faut en moyenne une heure pour un aller simple. Cela dépend aussi des moyens dont disposent les régisseurs des lignes de bus (collectivités ou compagnies privées).

Le Tableau 13 permet de synthétiser la perception des infrastructures et des équipements dans chaque quartier.

	Logement	Commerces	Loisirs	Services	Transports
<b>Saint-Pierre (centre-ville)</b>	Moyenne	Moyenne	Moyenne	Moyenne	Moyenne
<b>La Ravine Blanche</b>	Moyenne	Moyenne	Moyenne	Bonne	Bonne
<b>Terre Sainte</b>	Moyenne	Moyenne	Moyenne	Moyenne	Moyenne
<b>Basse-Terre</b>	Bonne	Bonne	Bonne	Bonne	Bonne
<b>Saint-Leu</b>	Moyenne	Moyenne	Bonne	Moyenne	Moyenne
<b>Rivière des Pluies</b>	Bonne	Bonne	Mauvaise	Bonne	Bonne
<b>Entre-Deux</b>	Bonne	Moyenne	Bonne	Moyenne	Moyenne
<b>Trois-Bassins</b>	Moyenne	Moyenne	Mauvaise	Moyenne	Moyenne
<b>Cilaos</b>	Bonne	Moyenne	Mauvaise	Moyenne	Moyenne
<b>Jean Petit</b>	Moyenne	Moyenne	Mauvaise	Moyenne	Bonne
<b>Bois Blanc</b>	Moyenne	Moyenne	Moyenne	Moyenne	Bonne
<b>Hell Bourg</b>	Bonne	Moyenne	Moyenne	Moyenne	Moyenne
<b>Rivière des Roches</b>	Bonne	Moyenne	Moyenne	Moyenne	Bonne
<b>Grand Ilet</b>	Bonne	Moyenne	Mauvaise	Moyenne	Moyenne

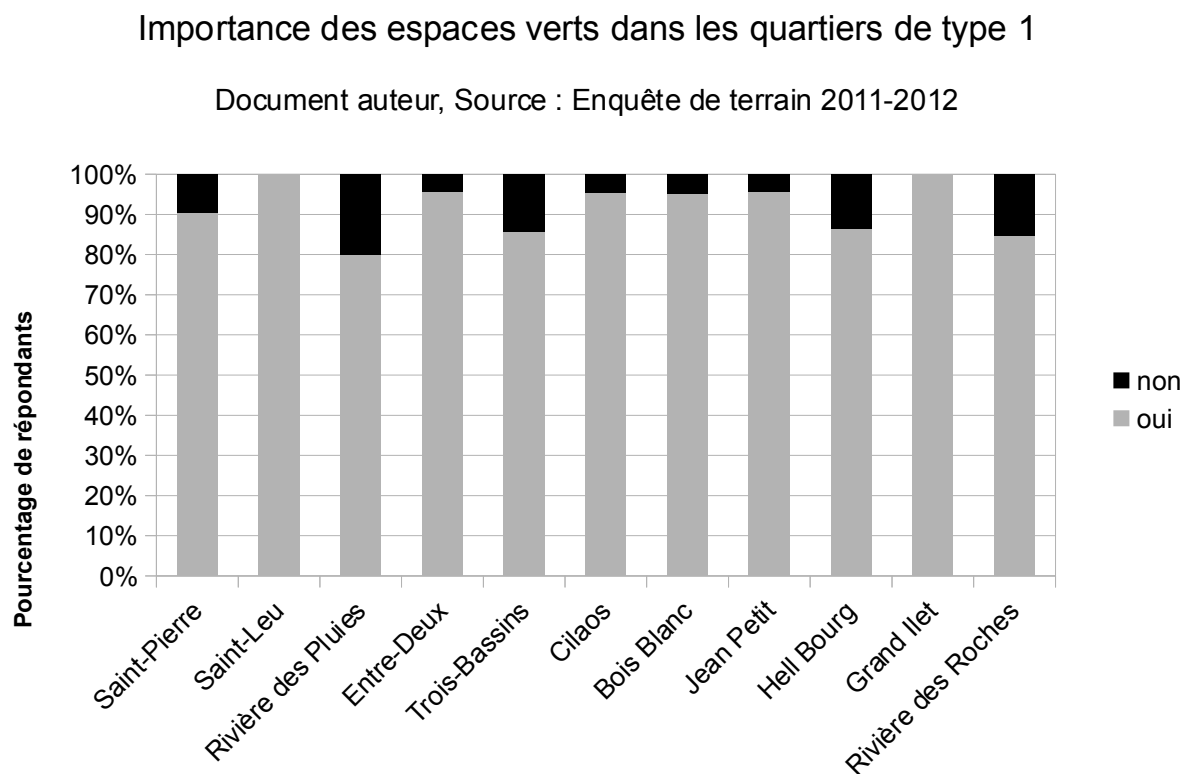
**Tableau 13: Synthèse de la perception des équipements et des infrastructures dans les quartiers de type 1**

Le logement est moyen dans les quartiers urbains (centres-villes de Saint-Pierre et de Saint-Leu). En revanche, un quartier sort du lot : Basse-Terre. Cela s'explique par la réhabilitation récente du quartier par la SIDR (Société Immobilière de La Réunion). Les immeubles et les équipements ont été rénovés. Les quartiers où le logement est le mieux apprécié sont ceux où l'habitat individuel domine. Dans tous les quartiers, les loisirs sont les moins bien appréciés. Les autres paramètres comme les commerces, les services et les transports sont moyens. Les équipements et les infrastructures s'inscrivent dans un cadre plus grand : l'environnement. Les habitants ont d'autres attentes concernant leur paysage quotidien. En ce sens, nous étudions à présent l'importance des espaces verts pour eux.



### c) Une place de choix pour les espaces verts dans le paysage

Nous analysons les réponses obtenues au cours de l'enquête « Regards sur les espaces verts dans les quartiers à La Réunion » (voir le formulaire à la page 392). À la question « Accordez-vous une importance à la végétation dans le paysage de votre quartier ? », plus de 80 % des personnes interrogées ont répondu affirmativement (voir Graphique 10)

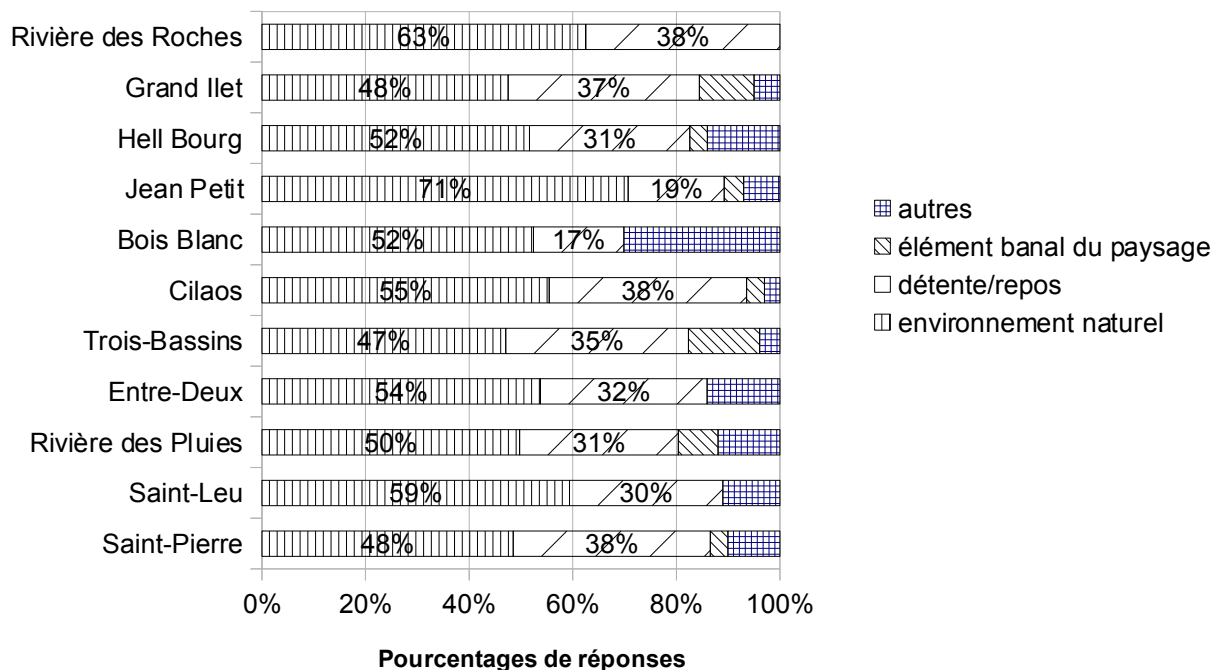


**Graphique 10: Importance des espaces verts dans le paysage des quartiers de type 1**

La végétation, représentée dans le paysage par les arbres, les espaces verts et les jardins, dégage une symbolique pour les habitants des quartiers (voir Graphique 11). Pour dégager cette signification, nous avons proposé quatre possibilités de réponse : un environnement naturel, la détente ou le repos, un élément banal du paysage et d'autres options qui sont mentionnées par la personne interrogée si elle ne se retrouve pas dans les réponses que nous lui proposons.

## Symbolique de la végétation pour les habitants des quartiers de type 1

Document auteur ; Source : Enquête de terrain 2011-2012



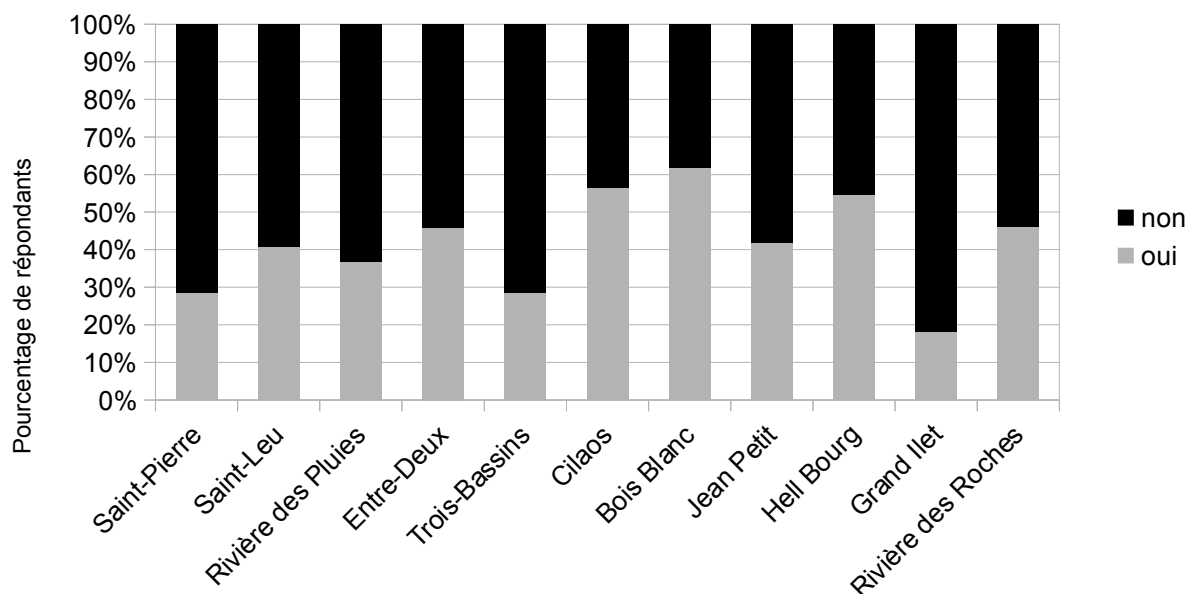
### Graphique 11: Symbolique de la végétation pour les habitants des quartiers de type 1

La végétation est assimilée à un environnement naturel (soit 40 à 71 % des réponses). Elle symbolise aussi la détente et le repos. Seules quelques personnes interrogées la considèrent comme un élément banal du paysage. D'autres modalités sont évoquées. La végétation représente alors le zen, la sérénité, la connaissance de notre patrimoine végétal, la respiration, la vue, le travail, la liberté et la distraction. À La Réunion, le végétal possède une dimension patrimoniale avec le jardin créole, véritable pièce de collection, élément indispensable de l'art d'habiter réunionnais.

Plusieurs profils se dessinent concernant l'évaluation du nombre d'espaces verts publics dans le quartier (voir Graphique 12).

## Évaluation du nombre d'espaces verts publics dans les quartiers de type 1

Document auteur ; Source : Enquête de terrain 2011-2012



### Graphique 12: Évaluation du nombre d'espaces verts publics dans les quartiers de type 1

Au centre-ville de Saint-Pierre, à Grand Ilet, et à Trois-Bassins, plus de 70% des personnes interrogées déclarent qu'il manque des espaces verts publics dans leur quartier. Les habitants sont assez satisfaits (soit plus de 50% de oui) à Hell Bourg, à Bois Blanc et à Cilaos. En effet, ces quartiers sont les plus équipés en termes d'espaces verts publics (aire de pique nique, forêt, sentiers de randonnées). Un habitant du centre-ville de Saint-Leu<sup>169</sup>, nous a confié : « Sans la nature, notre planète ressemblerait à New York. Il y a pas d'arbres. Il y a des parcs. L'eau est très chère. On est obligé de tout bétonner. »

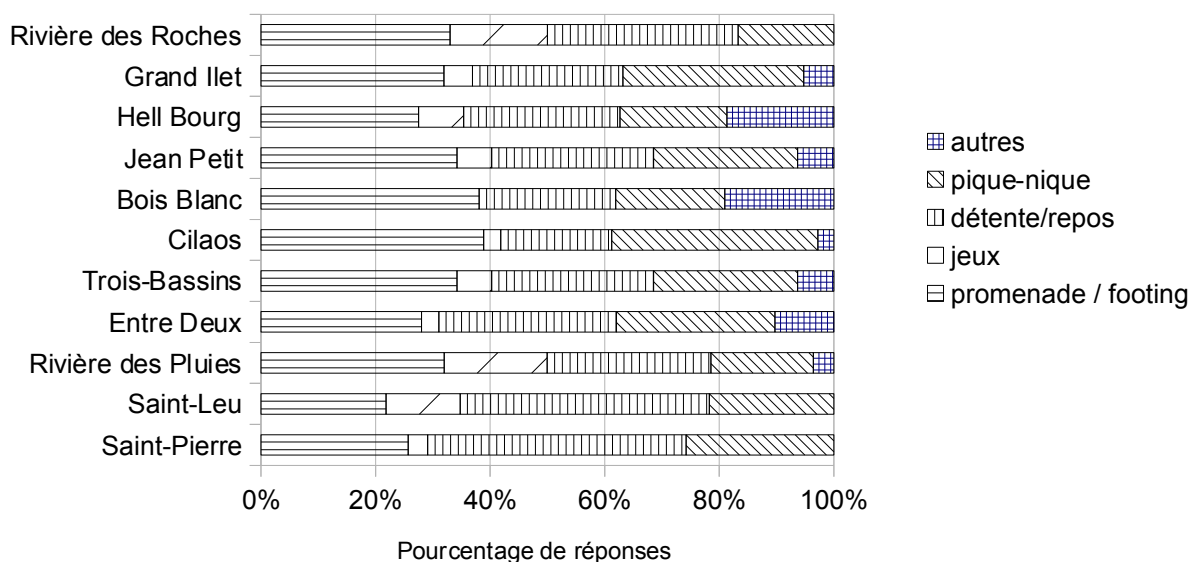
Leurs usages sont différents d'un quartier à l'autre. Ces espaces verts publics sont utilisés majoritairement pour se promener (voir Graphique 13).

<sup>169</sup> Enquête de terrain du 01/01/2011 au centre-ville de Saint-Leu



## Utilisations des espaces verts publics par les habitants des quartiers de type 1

Document auteur ; Source : Enquête de terrain 2011-2012



**Graphique 13: Utilisation des espaces verts publics par les habitants des quartiers de type 1**

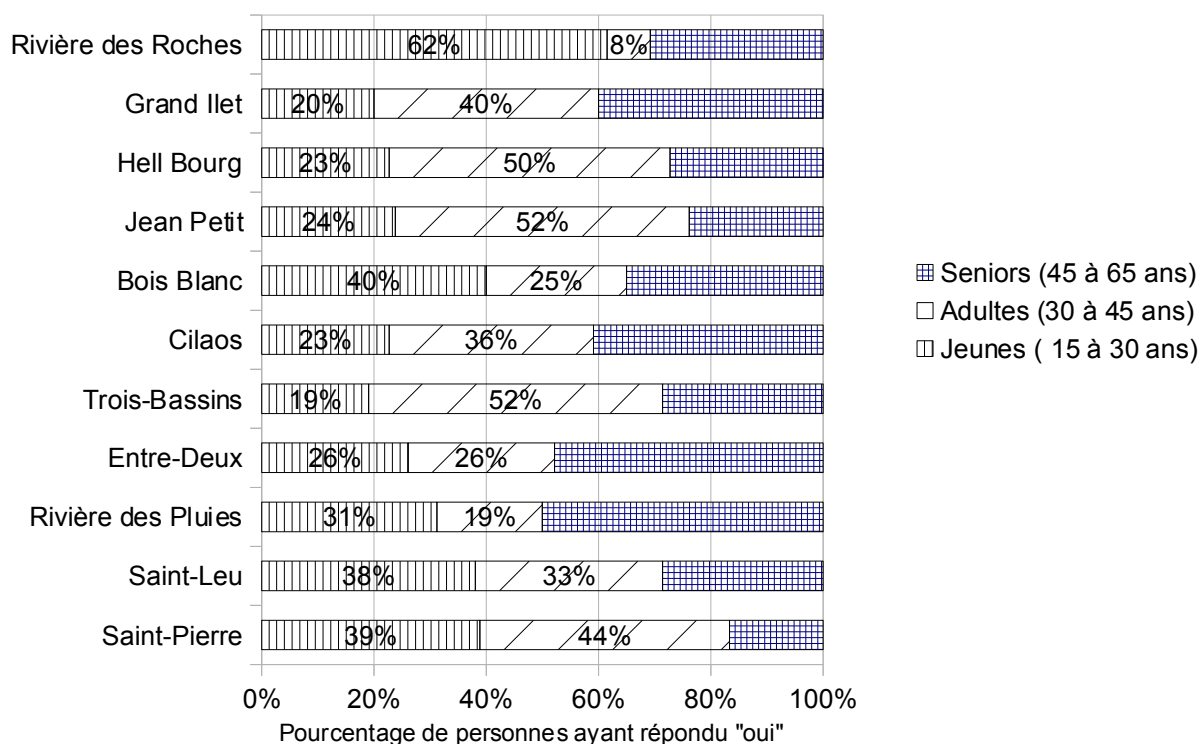
La deuxième utilisation est le pique-nique. Cette pratique fait partie du patrimoine réunionnais<sup>170</sup>. D'autres utilisations sont aussi mentionnées comme le club de troisième âge, le parcours de santé, le travail, l'entretien, la propreté et le passe-temps.

Des espaces verts privés existent aussi dans le quotidien des habitants comme la maison avec jardin. Comme environ 100 % des personnes interrogées y sont attachées dans tous les quartiers, nous voulons savoir si cette opinion variait selon les classes d'âge : les jeunes, les adultes et les seniors (voir Graphique 14).

<sup>170</sup> MARPIGA-NÉRÉ Cécile. « Pratiques et espaces récréatifs dans les Hauts de La Réunion » in JAUZE Jean-Michel (dir.). *Les Hauts de La Réunion, terres de tradition et d'avenir*. Océan Édition. 2011. p. 229-242

## Attachement au modèle maison avec jardin selon les générations

Document auteur ; Source : Enquête de terrain 2011 - 2012



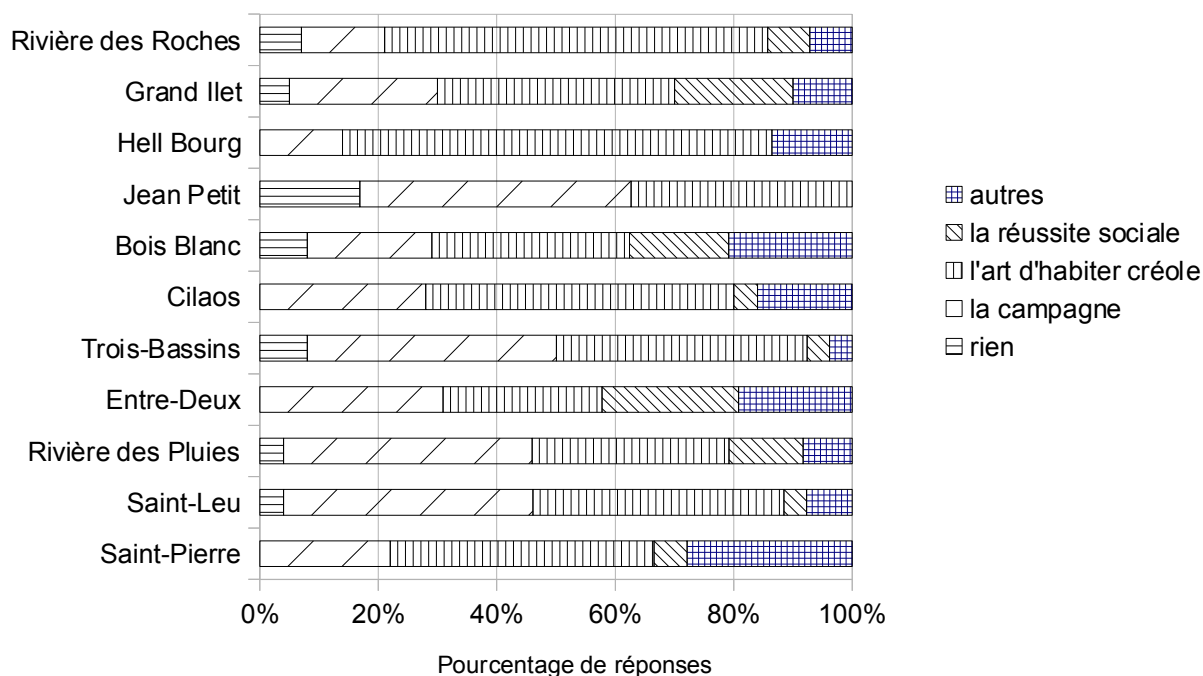
**Graphique 14: Attachement des habitants à la maison avec jardin selon les générations dans les quartiers de type 1**

Cette appréciation positive ne change pas quelles que soient les générations. À la Rivière des Roches, 62% des personnes ayant répondu affirmativement sont des jeunes. Les seniors de l'Entre-Deux, de la Rivière des Pluies et de Grand Ilet sont très attachés à ce modèle : ils représentent 50% des répondants.

Dans tous les quartiers, la maison avec jardin représente majoritairement l'art d'habiter créole (voir Graphique 15).

## Symbolique de la maison avec jardin dans les quartiers de type 1

Document auteur ; Source : Enquête de terrain 2011-2012



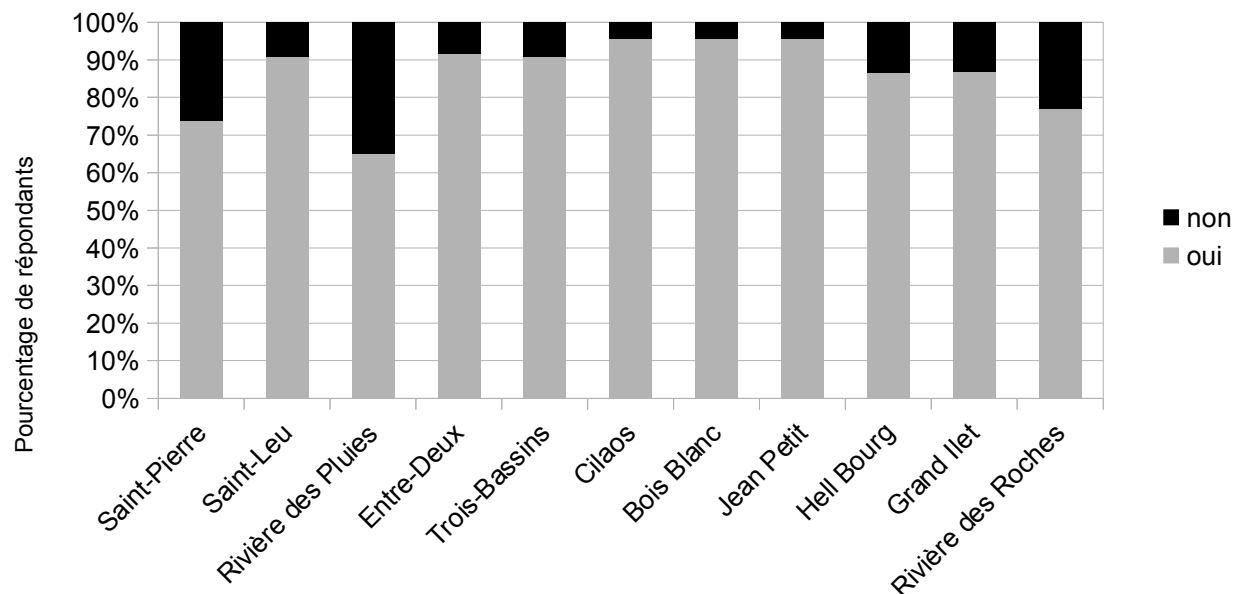
### Graphique 15: Symbolique de la maison avec jardin dans les quartiers de type 1

Nos résultats révèlent aussi d'autres options, alternatives à celles que nous avons proposées. Ces dernières représentent alors l'indépendance, l'idéal, l'équilibre, le fait de planter et de manger par soi-même, la détente, l'espace pour les enfants, mais aussi l'individualisme.

Pour la majorité des personnes interrogées, la maison avec jardin peut encore avoir sa place dans le développement futur des quartiers (voir Graphique 16).

## Place de la maison avec jardin dans le développement futur des quartiers de type 1

Document auteur ; Source : Enquête de terrain 2011-2012



**Graphique 16: Place de la maison avec jardin dans le développement futur des quartiers de type 1**

La question 9 du questionnaire à la page 392 nous permet d'expliquer ces réponses. Au centre-ville de Saint-Pierre<sup>171</sup>, les habitants pensent que la maison avec jardin peut encore avoir sa place parce qu'elle fait partie du patrimoine. Ils trouvent qu'il y a trop d'immeubles. Ceux qui répondent « non » notent l'insécurité grandissante dans le quartier. Ils déclarent aussi qu'il n'y a plus de place et qu'il y a trop d'immeubles.

Au centre-ville de Saint-Leu<sup>172</sup>, la maison avec jardin est importante. Un habitant nous a confié que pour lui « *C'est un contact. Le fait d'être enfermé dans quatre murs entraîne les gens à ne pas s'épanouir. On a une sorte de débordement qui n'est pas canalisé surtout chez les jeunes.* » Cet enfermement entre quatre murs symbolise l'appartement, dans un bâtiment collectif. Cette image revient dans d'autres témoignages : « *Pour avoir plus d'espaces et ne pas être entre quatre murs.* » Une autre personne interrogée nous a affirmé que « *sans jardin la maison ne ressemble à rien. Une petite case oui ! Mais avec un jardin.* » Une autre encore pense qu'il y a trop de bétons dans le quartier.

<sup>171</sup> Enquête de terrain du 14/09/2011 au centre-ville de Saint-Pierre

<sup>172</sup> Enquête de terrain du 01/12/2011 au centre-ville de Saint-Leu

À la Rivière des Pluies<sup>173</sup>, les habitants ayant répondu oui déclarent que la maison avec jardin garantit l'équilibre naturel et convivial mais aussi la réussite humaine. Ceux qui ont répondu non évoquent à plusieurs reprises le manque de place.

À l'Entre-Deux,<sup>174</sup> la maison avec jardin permet de préserver le label village créole. Par ailleurs, beaucoup de gens y tiennent encore. Elle représente un lien avec la nature.

À Trois-Bassins, ceux qui ont répondu oui pensent que « *c'est plus facile de vivre libre que de vivre dans des immeubles.* » Certains souhaitent respecter la mémoire de l'ancien temps. D'autres habitants considèrent la maison avec jardin comme un moyen de lutte contre la pollution, un outil pour préserver la nature et la sécurité sanitaire.

À la Rivière des Roches<sup>175</sup>, les personnes ayant répondu oui trouvent que c'est bien mais qu'il n'y en a pas assez. Celles qui ont répondu « *non* » pensent que les demandes de logement augmentent et qu'il y a trop d'immeubles en construction.

Dans les quartiers des Hauts comme Cilaos<sup>176</sup>, Hell Bourg<sup>177</sup> et Grand Ilet<sup>178</sup>, la préservation de ce mode d'habiter est importante « parce qu'il n'y a plus d'espaces verts aujourd'hui. » Les habitants de Hell Bourg pensent que la maison avec jardin n'a plus sa place à cause de la zone rouge. Cette dernière correspond à la zone à risque majeur du quartier. Dans cette zone, les constructions sont interdites<sup>179</sup>. De plus, les logements sont chers. Pour les habitants de Grand Ilet, « il y a encore de l'espace. Les parents ont toujours un terrain qu'ils vont laisser aux enfants. » De plus, « il y en a beaucoup, il n'y a que ça. » Une habitante a déclaré : « Une maison sans jardin, ce n'est pas une maison. Un appartement ne peut pas avoir un jardin. »

#### **d) Un bon vivre ensemble**

Dans tous les quartiers de cette catégorie, la qualité de vie est convenable. Celle-ci est mesurée par les indicateurs comme la propreté des lieux, la sécurité, les relations humaines et la vie associative.

En ce qui concerne la propreté des lieux, deux groupes se distinguent (voir Graphique 17) :

- les quartiers propres (Rivière des Pluies, Entre-Deux, Cilaos, Rivière des Roches) ;
- ceux qui le sont moyennement (Saint-Pierre, Saint-Leu, Trois-Bassins, Jean Petit, Bois Blanc, Hell Bourg, Rivière des Roches, Grand Ilet).

---

173 Enquête de terrain du 19/11/2011 à la Rivière des Pluies

174 Enquête de terrain du 24/11/2011 à l'Entre-Deux

175 Enquête de terrain du 08/08/2012 à la Rivière des Roches

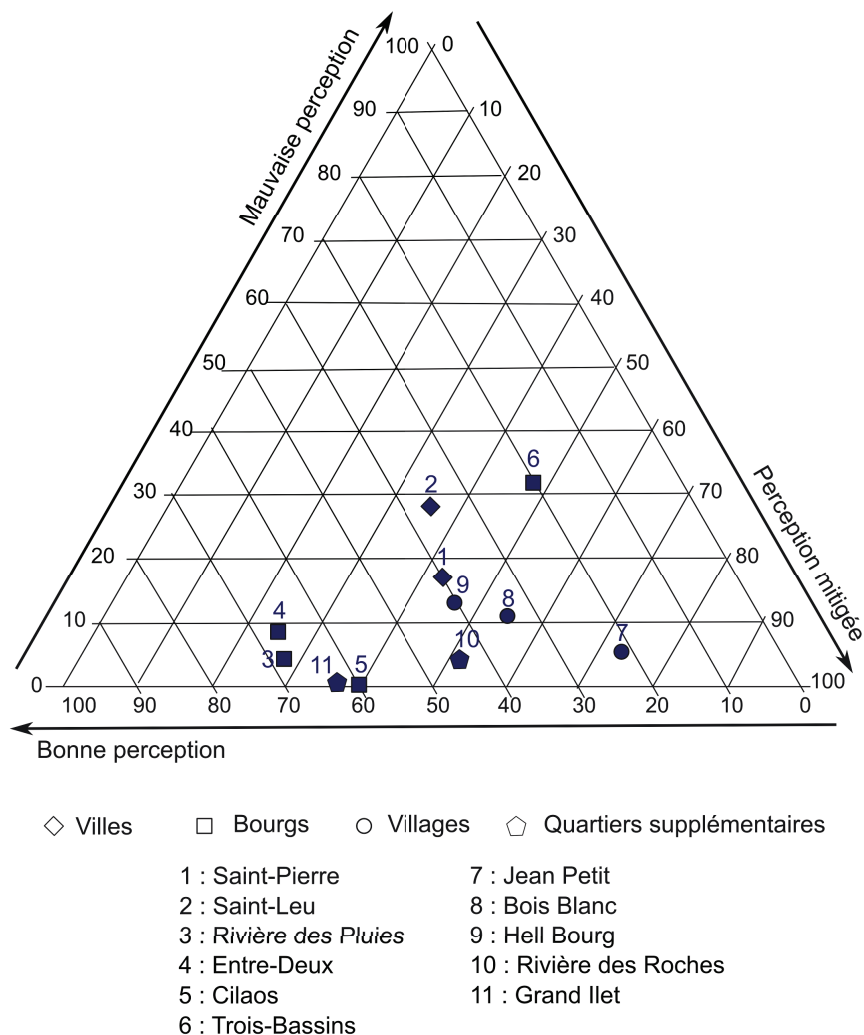
176 Enquête de terrain du 09/08/2011 à Cilaos

177 Enquête de terrain du 02/08/2011 à Hell Bourg

178 Enquête de terrain du 09/08/2012 à Grand Ilet

179 Préfecture de La Réunion. Dossier Départemental des Risques Majeurs de La Réunion. Février 2008. p. 13

### ÉVALUATION DE LA PROPRETÉ SELON LES HABITANTS DES QUARTIERS DE TYPE 1



Auteur : Sylvie HOAREAU

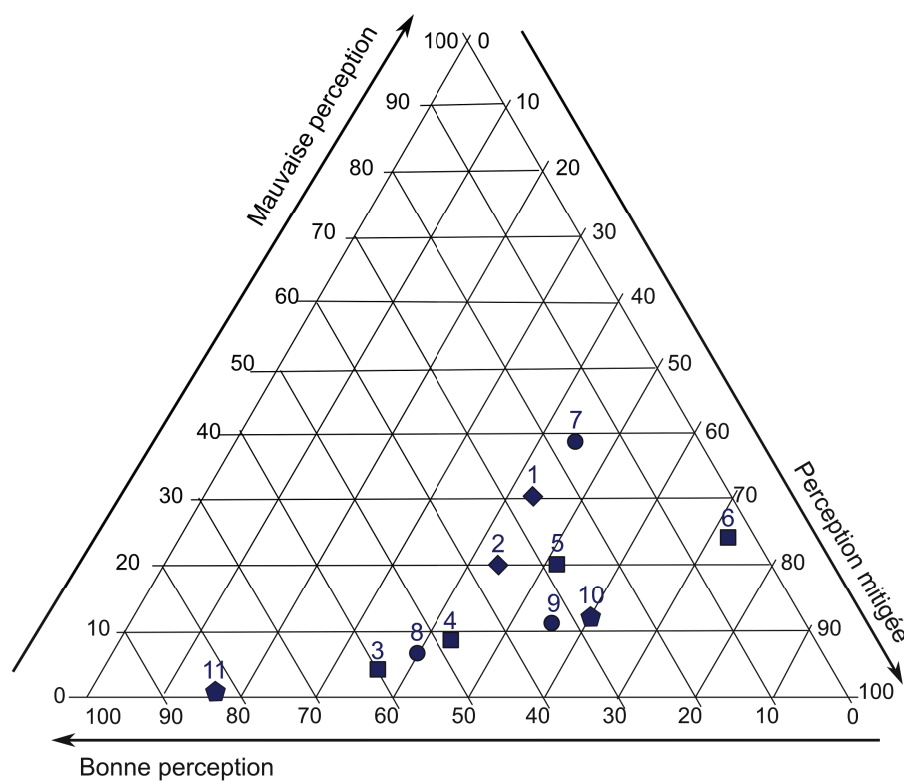
Source : Enquête de terrain 2010 - 2012

#### Graphique 17: Évaluation de la propreté des quartiers de type 1 par leurs habitants

À l'Entre-Deux, les habitants trouvent que c'est propre. Les rues sont souvent balayées. Les habitants du groupe 2 sont Saint-Pierre, Hell Bourg, Rivière des Roches, Bois Blanc, Jean Petit et Trois-Bassins.

À propos de la sécurité, deux groupes se distinguent (voir Graphique 18) : les quartiers où les habitants se sentent en sécurité ; ceux où la sécurité est moyenne.

### ÉVALUATION DE LA SÉCURITÉ SELON LES HABITANTS DES QUARTIERS DE TYPE 1



◇ Villes    □ Bourgs    ○ Villages    ◑ Quartiers supplémentaires

1 : Saint-Pierre  
2 : Saint-Leu  
3 : Rivière des Pluies  
4 : Entre-Deux  
5 : Cilaos  
6 : Trois Bassins

7 : Jean Petit  
8 : Bois Blanc  
9 : Hell Bourg  
10 : Rivière des Roches  
11 : Grand Ilet

Auteur : Sylvie HOAREAU

Source : Enquête de terrain 2010 - 2012

#### Graphique 18: Évaluation de la sécurité par les habitants des quartiers de type 1

Au centre-ville de Saint-Pierre, les habitants signalent les vols réguliers à l'arrachée<sup>180</sup>. Ils disent aussi qu'il y a beaucoup de délinquance, surtout le soir. D'autres personnes évoquent aussi le danger nocturne mais à travers des casses de voiture. Pour d'autres encore l'insécurité provient des SDF (sans domicile fixe) aux réactions imprévisibles<sup>181</sup>. Un habitant, installé à proximité de la sous-préfecture, nous a raconté qu'il y avait toujours des rondes de police dans ce secteur<sup>182</sup>. Un autre

180 Source : Enquête de terrain du 29/09/2010 au centre-ville de Saint-Pierre

181 Source : Enquête de terrain du 08/09/2010 au centre-ville de Saint-Pierre

182 Source : Enquête de terrain du 22/10/2010 au centre-ville de Saint-Pierre

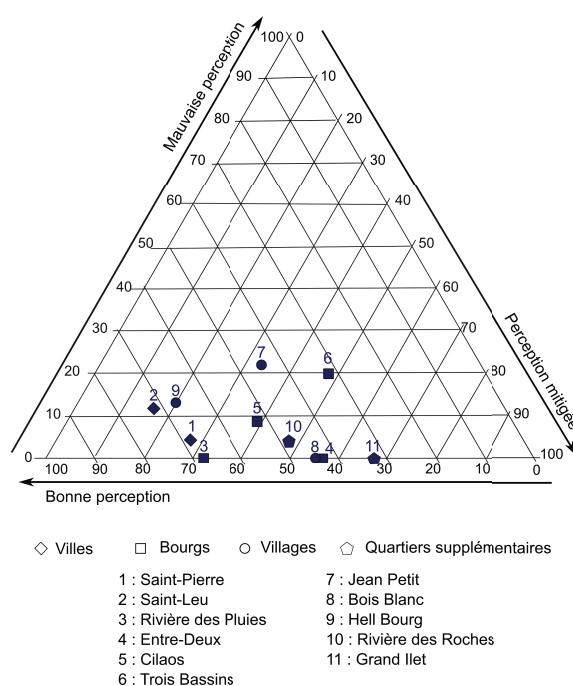
habitant évoque la présence des jeunes dans la rue, source d'insécurité selon lui<sup>183</sup>. Des résidents vont jusqu'à dire que dans ce quartier, « il y a beaucoup de voyous et de gangsters »<sup>184</sup>. Un natif de ce quartier nous a confié qu'il avait subi deux cambriolages en deux ans<sup>185</sup>.

À l'Entre-Deux<sup>186</sup>, les habitants disent qu'il n'y a pas beaucoup de délinquance parce qu'ils n'ont jamais eu de problème. D'autres, au contraire, disent qu'il n'y a pas assez de rondes de gendarmes. Les Entre-Deuxiens ont un sens singulier de la sécurité : « chaque voisin protège les autres. »

À Jean Petit, les gens signalent l'insécurité, la délinquance, le zamal et l'alcool qui se propagent dans le quartier<sup>187</sup>. À Bois Blanc, il n'y a pas de délinquance. À Hell Bourg, « il y a de très bons gendarmes. »<sup>188</sup> En effet, le camp militaire Decaen se trouve dans le quartier. Il est fermé depuis 2011.

Les relations humaines sont classées en deux catégories : bonnes et moyennes (voir Graphique 19).

ÉVALUATION DES RELATIONS HUMAINES  
PAR LES HABITANTS DES QUARTIERS DE TYPE 1



Auteur : Sylvie HOAREAU  
Source : Enquête de terrain 2010 - 2012

**Graphique 19: Évaluation des relations humaines par les habitants des quartiers de type 1**

183 Source : Enquête de terrain du 20/11/2010 au centre-ville de Saint-Pierre

184 id.

185 ibid.

186 Source : Enquête de terrain du à l'Entre-Deux

187 Source : Enquête de terrain du 04/08/2010 et du 10/08/2010 à Jean-Petit

188 Source : Enquête de terrain du 25/08/2010 à Hell Bourg



Deux catégories se distinguent :

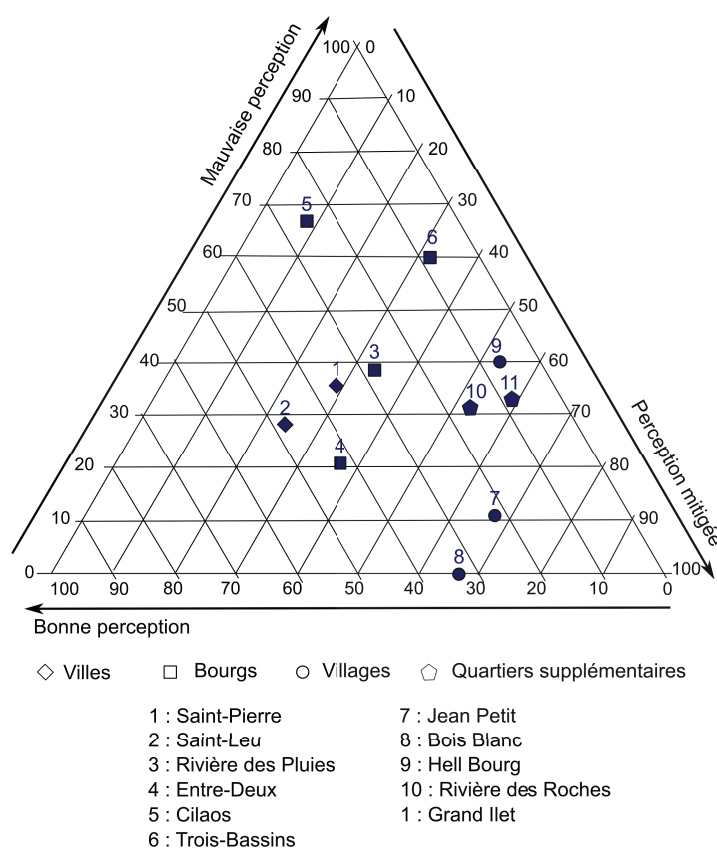
- bonnes : Saint-Pierre, Saint-Leu, Hell Bourg, Rivière des Pluies, Cilaos ;
- moyennes : Rivière des Roches, Bois Blanc, Entre-Deux, Trois-Bassins, Jean Petit, Grand Ilet.

À l'Entre-Deux, « tout le monde se connaît ». « On connaît beaucoup de monde. » Passable Ce sont les « inconvénients d'une petite commune en général. »

Les avis sont mitigés concernant la vie associative des quartiers (voir Graphique 20). Deux groupes se détachent :

- moyennes : Saint-Pierre, Saint-Leu, Rivière des Pluies, Entre-Deux, Jean Petit, Bois Blanc, Hell Bourg, Rivière des Roches, Grand Ilet ;
- mauvaises : Cilaos, Trois-Bassins.

**ÉVALUATION DE LA VIE ASSOCIATIVE  
SELON LES HABITANTS DES QUARTIERS DE TYPE 1**



Auteur : Sylvie HOAREAU  
Source : Enquête de terrain 2010 - 2012

### **Graphique 20: Évaluation de la vie associative par les habitants des quartiers de type 1**

Au centre-ville de Saint-Pierre, les habitants trouvent qu'il n'y a pas assez d'associations, sauf pour les troisièmes âges qui organisent des voyages en bus. À Hell Bourg, le même constat est dressé : «

il n'y a pas assez d'association pour les gens avant le troisième âge. »<sup>189</sup> A l'Entre-Deux, les avis divergent : certains trouvent qu'il y en a beaucoup, d'autres pensent qu'il n'y en a pas assez voir pas du tout.

La perception du quartier ne s'arrête pas à la représentation des éléments physiques ou sociale de l'espace. De tout acte perceptif découle une représentation mentale qui donne du sens au lieu, qui le distingue des autres. Nous allons maintenant tenter de l'appréhender.

## **II) Comprendre l'identité des quartiers et des lieux**

Le quartier est un espace délimité par une frontière. Or, cette dernière relève de l'imaginaire et de l'appartenance et par conséquent de l'identité des lieux. Le quartier se construit autour de repères et de symboles. Ces lieux sont quotidiennement investis par ses habitants. Ceux-ci nourrissent une représentation mentale de l'espace.

### **a) Des délimitations différentes des quartiers**

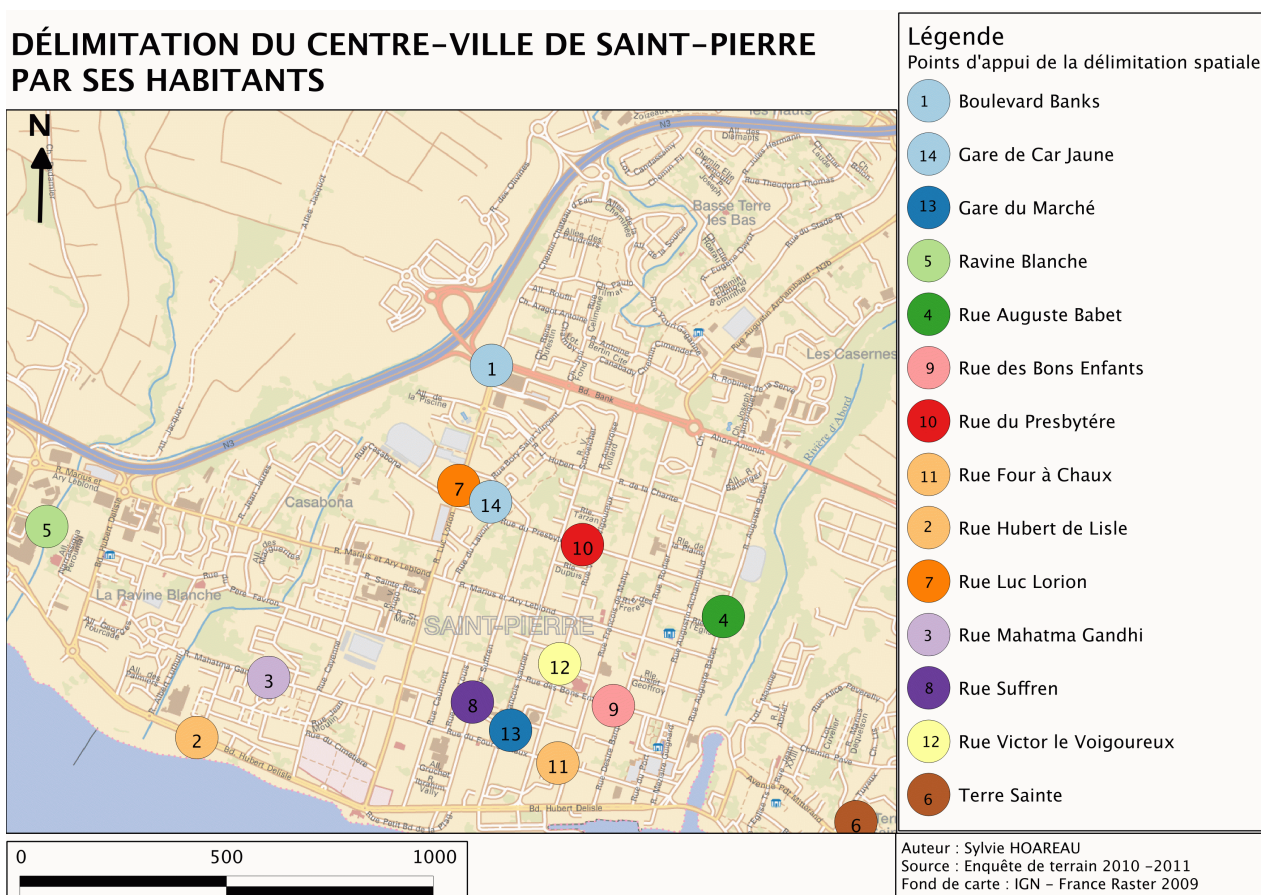
Les habitants attribuent plusieurs limites à leur quartier. Ces dernières sont différentes. Soit, elles dépassent les frontières officielles, soit elles sont très réduites.

#### **1) Les quartiers dont les limites se rapprochent des limites officielles**

Les limites du centre-ville de Saint-Pierre englobent les quartiers de Ravine Blanche, de Terre-Sainte ou de Basse-Terre (voir Carte 14).

---

<sup>189</sup> Source : Enquête de terrain du 25/08/2010 à Hell Bourg



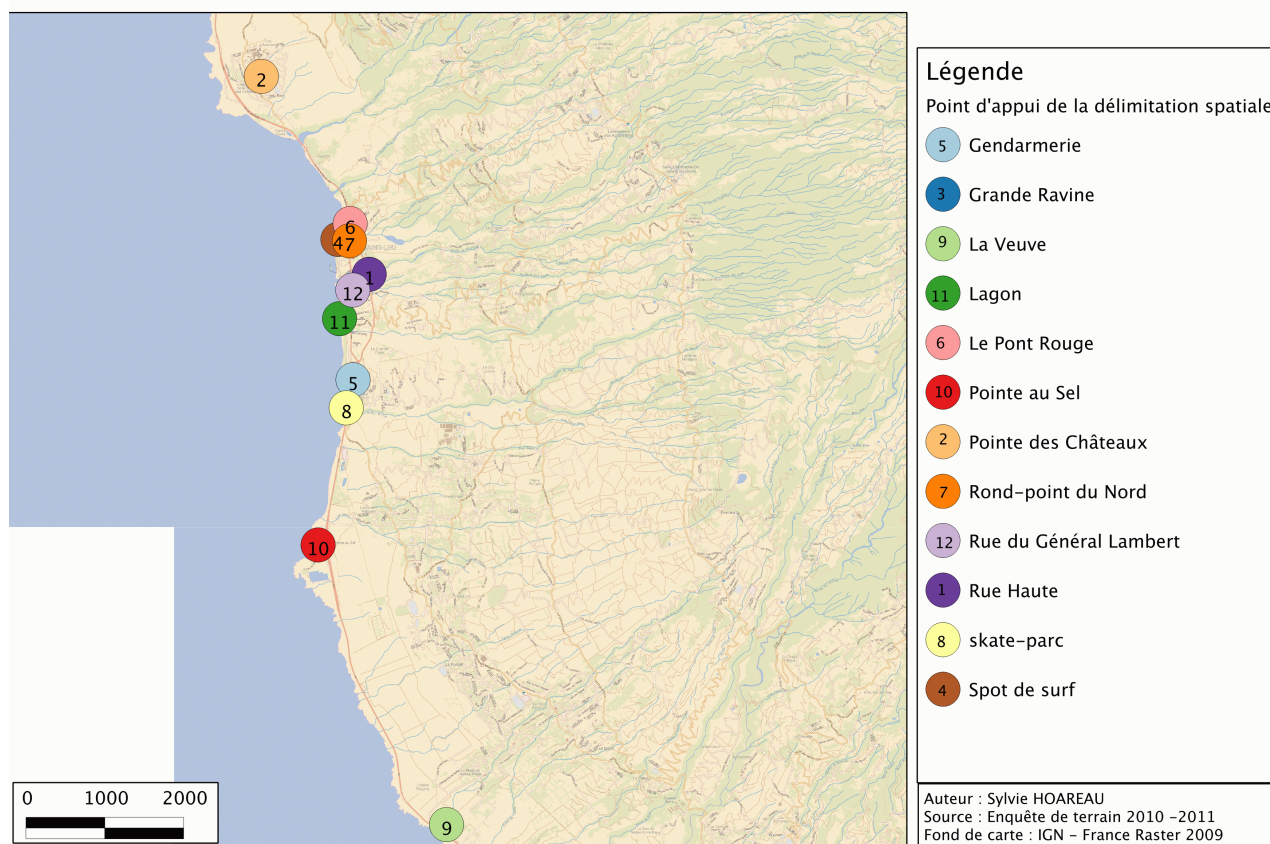
#### Carte 14: Délimitation du centre-ville de Saint-Pierre par ses habitants

Les résidents se repèrent selon le nom des rues. Parmi leurs réponses, nous retrouvons de la rue Babet (4) à la rue Lorion (7) ; de la rue Suffren (8) à la rue des Bons Enfants (9) ; Front de mer, rue du Presbytère (10), rue Babet, rue Suffren ; rue Luc Lorion, rue Four à Chaux, Boulevard Banks, rue Victor Le Vigoureux. D'autres personnes se repèrent grâce aux quartiers voisins : Ravine Blanche (5), Terre-Sainte (6).

## 2) Les quartiers dont les limites dépassent les frontières administratives

Dans l'imaginaire des gens, les limites du centre-ville de Saint-Leu dépassent largement celles adoptées par l'administration (voir Carte 15).

## DÉLIMITATION DU CENTRE-VILLE DE SAINT-LEU PAR SES HABITANTS



### Carte 15: Délimitation du centre-ville de Saint-Leu par ses habitants

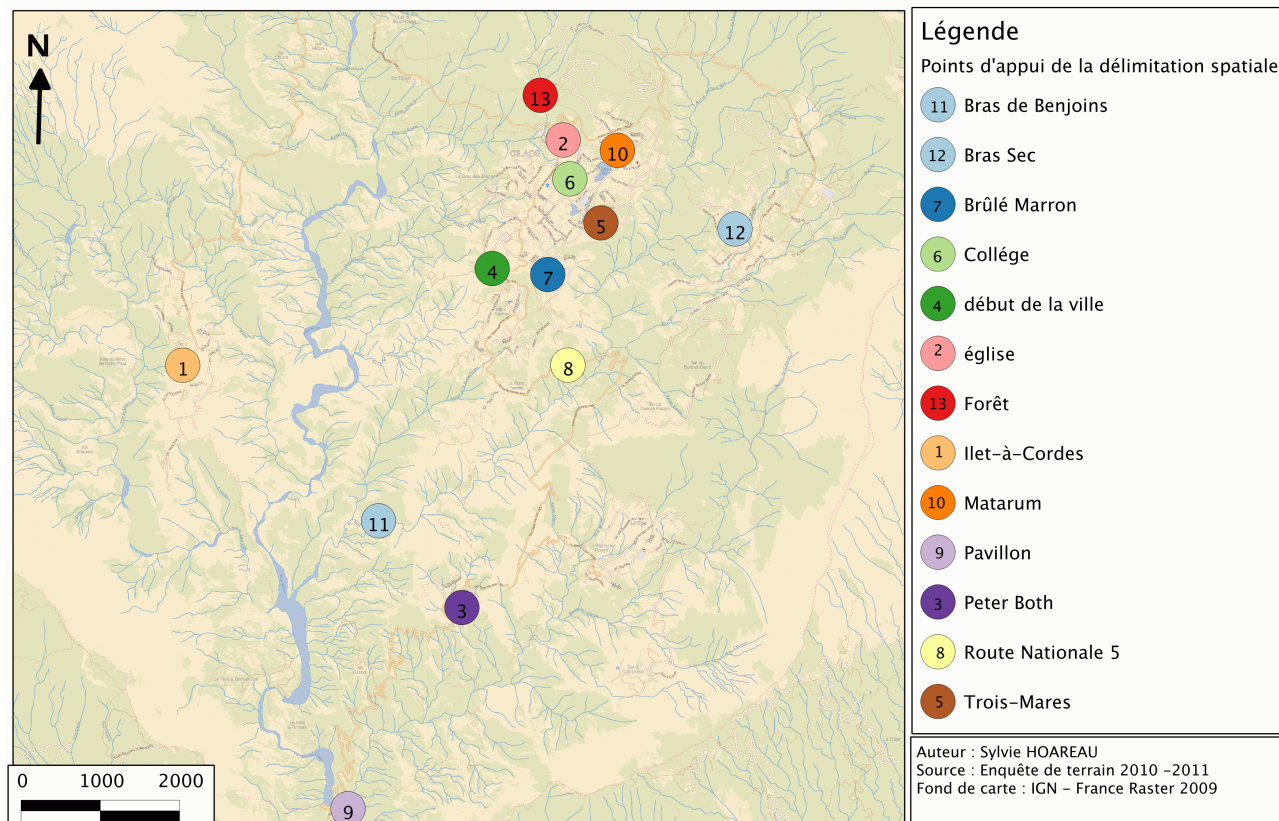
Certains habitants délimitent un grand centre-ville de Saint-Leu. Pour eux, il commence à la Pointe des Châteaux (2) et se termine à la Pointe au Sel (10). D'autres attribuent un plus petit périmètre : du rond point la gendarmerie (5) au rond point du Nord (7) ou de la mairie à la gendarmerie (5).

### 3) Les quartiers assimilés à la commune d'appartenance

Les habitants de Cilaos et de l'Entre-Deux assimilent leur quartier à leur commune d'appartenance. En effet, la toponymie est la même pour le quartier et la commune. Les limites de Cilaos sont confondues avec celles du cirque (voir Carte 16). Les personnes interrogées citent le Pavillon (9) et la forêt (13).



## DÉLIMITATION DE CILAOS PAR SES HABITANTS

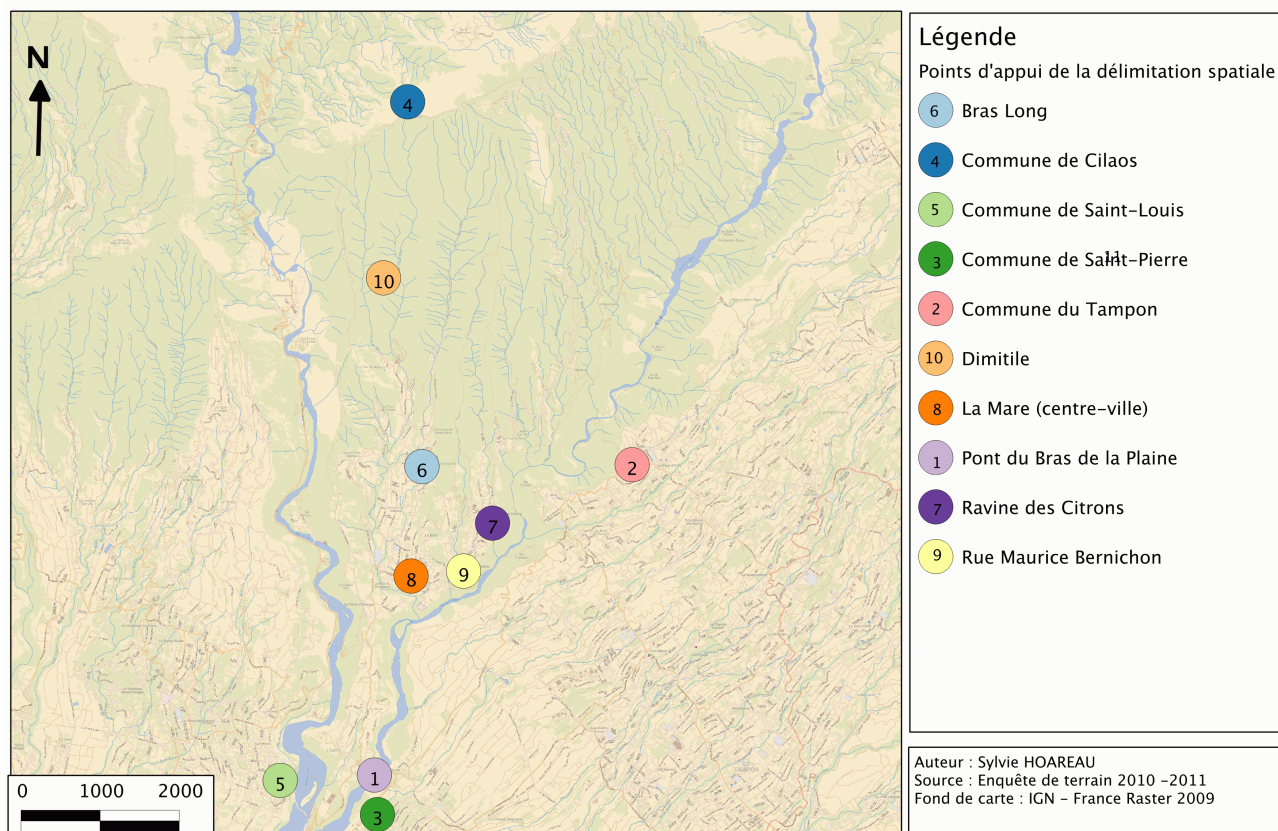


### Carte 16: Délimitation de Cilaos par ses habitants

Des points précis du centre-bourg sont cités : l'église (2), le collège (6), les Trois-Mares (5). D'autres lieux sont évoqués comme repères : le lieu de travail, le domicile, le PMU. La Ravine, en l'occurrence le Bras de Benjoins (11), constitue aussi une frontière.

À l'Entre-Deux, les limites du quartier sont aussi assimilées à celles de la commune entière (voir Carte 17). Ils utilisent les limites des communes voisines soit Cilaos, Saint-Louis et Saint-Pierre.

## DÉLIMITATION DE L'ENTRE-DEUX PAR SES HABITANTS



### Carte 17: Délimitation de l'Entre-Deux par ses habitants

Les limites les plus fréquemment citées sont le Dimitile (10), point culminant de la commune. Les quartiers constituent des bornes, en l'occurrence La Mare (8), Ravine des Citrons (7) et le Bras Long (6). La rue Maurice Bernichon est également citée.

Ces limites sont mémorisées par les habitants parce qu'une carte de la commune est dessinée sur les murs de la mairie centrale (voir Figure 18).





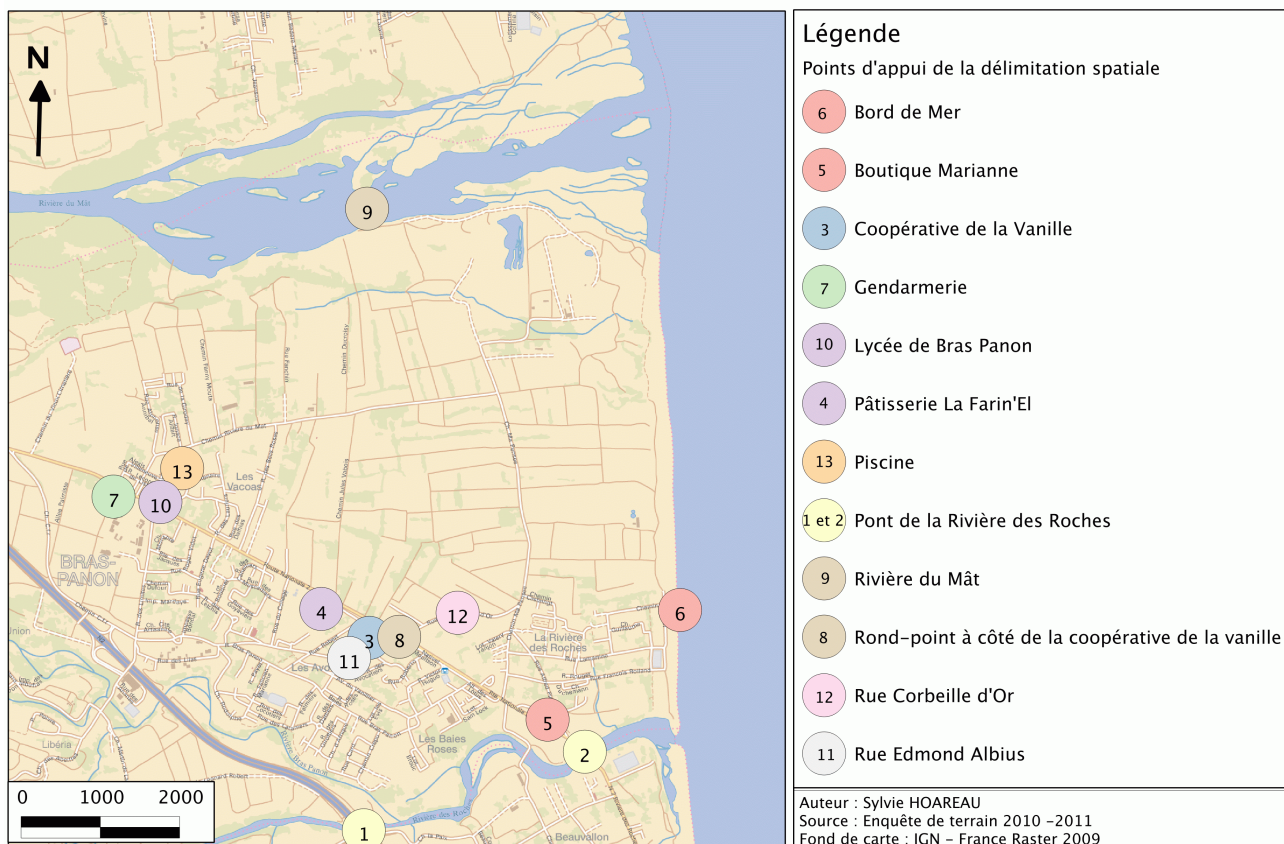
**Figure 18: Carte de l'Entre-Deux sur le mur de la mairie centrale**

© Sylvie HOAREAU, le 23/08/2010

Cette carte simplifiée semble être destinée aux touristes au vu des parapentes (1), les gîtes, les tables d'hôte, les restaurants et les pistes cyclables (2) y sont indiqués. Le quartier s'étend entre le cirque de Cilaos et le rempart du Bras de la Plaine. L'Entre-Deux représente une étape vers l'ascension du Piton des Neiges, point culminant de La Réunion.

Le quartier de la Rivière des Roches est partagé entre les communes de Bras Panon et de Saint-Benoît. L'identité du quartier s'affranchit de la simple limite administrative (voir Carte 18).

## DÉLIMITATION DE LA RIVIÈRE DES ROCHES PAR SES HABITANTS



### Carte 18: Délimitations de la Rivière des Roches par ses habitants

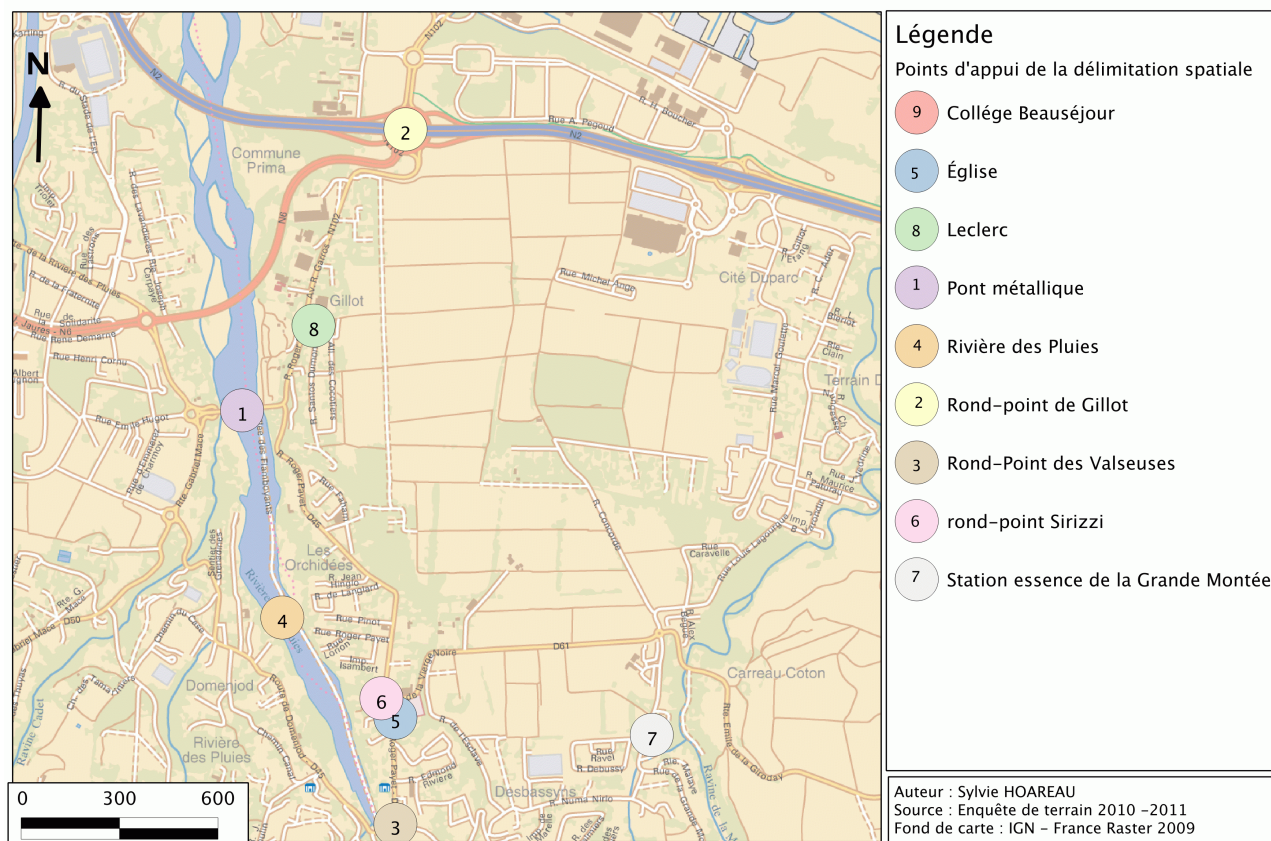
Les habitants s'appuient sur l'hydrographie en tant que limite. Ainsi, la rivière des Roches (1 et 2) constitue la limite sud de ce quartier et la rivière du Mât (9), la limite nord. Ils utilisent aussi des lieux familiers comme la boutique Marianne (5) ou encore la pâtisserie Farin'el (4). Globalement, le quartier s'étend du bord de mer (6) à la gendarmerie (7) et de la rivière des Roches (2) à la rivière du Mât (9).

### 4) Les petits quartiers

Les habitants de la Rivière des Pluies déterminent une délimitation proche de l'étendue de la surface bâtie de leur quartier (voir Carte 19).



## DÉLIMITATION DE LA RIVIÈRE DES PLUIES PAR SES HABITANTS

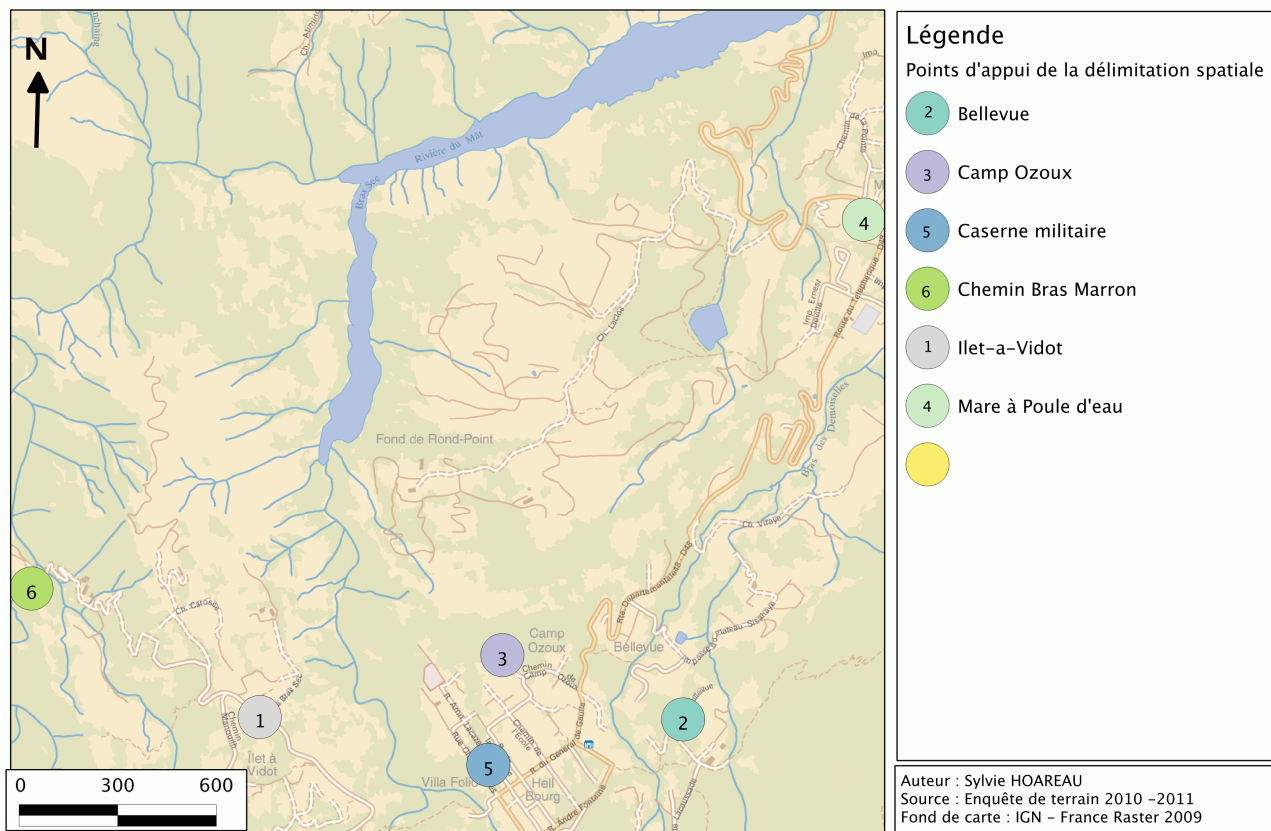


### Carte 19: Délimitation de la Rivière des Pluies par ses habitants

Les principaux repères sont les ronds-points : Gillot, Duparc, Sirizzi ou encore celui des Valseuses. Le Leclerc et la station-service de la Grande Montée représentent des bornes pour le quartier. Les frontières du quartier sont le rond-point de Gillot (2), la Rivière des Pluies (4), le rond-point des Valseuses (3) et la station-essence de la Grande Montée (7).

Une faible surface est aussi circonscrite à Hell Bourg (voir Carte 20).

## DÉLIMITATION DE HELL BOURG PAR SES HABITANTS



### Carte 20: Délimitation spatiale de Hell Bourg par ses habitants

Les bornes du quartier sont des quartiers voisins comme Mare à Poule d'eau (4), Bellevue (2) et Ilet-à-Vidot (1). La Caserne militaire (5) et le Camp Ozoux (3) servent aussi de repères.

Pour résumer, les points d'appui de la délimitation spatiale des quartiers attribués par leurs habitants peuvent être des noms de rues, des éléments du bâti, des ronds-points ou les quartiers voisins.

Le quartier n'est pas qu'un espace clos ou identifié par une limite infranchissable. Ils se composent d'éléments qui le distinguent des autres, qui lui attribuent une identité culturelle.

### b) Des quartiers caractérisés par l'activité, le calme et la tradition

Les habitants associent une identité singulière aux différents quartiers à partir de différents éléments. Ces résultats sont issus du traitement de la question 12 du questionnaire en annexes à la page 386. Pour chaque quartier, nous avons effectué une analyse des cooccurrences afin de déterminer la réponse la plus fréquente qui détermine l'identité de chaque quartier. L'ensemble de

ces analyses est disponible en annexes à la page 516. Le Tableau 14 synthétise les éléments le plus souvent cités par les habitants.

<i>Quartiers</i>	<i>Mot apparaissant le plus souvent</i>	<i>Nombre d'occurrences</i>
<i>Saint-Pierre</i>	commerces	19
<i>Ravine Blanche</i>	commerces	10
<i>Terre Sainte</i>	hôpital	10
<i>Basse-Terre</i>	église	10
<i>Saint-Leu</i>	Plage/mer	44
<i>Rivière des Pluies</i>	commerces	50
<i>Entre-Deux</i>	calme	21
<i>Trois-Bassins</i>	mairie	81
<i>Cilaos</i>	tourisme	48
<i>Bois Blanc</i>	école	3
<i>Jean Petit</i>	Manque d'animations	11
<i>Hell Bourg</i>	Tourisme	23
<i>Grand Ilet</i>	Famille/amis	58
<i>Rivière des Roches</i>	calme	40

**Tableau 14: Éléments caractéristiques des quartiers de type 1**

Toutefois, ces mots récurrents ne suffisent pas à définir les quartiers. Cette identité résulte d'une construction beaucoup plus complexe que nous détaillons.

### 1) Les commerces, identifiants Saint-Pierre et la Rivière des Pluies

Les habitants de ces quartiers reconnaissent les commerces comme éléments caractéristiques. Pour le centre-ville de Saint-Pierre, les commodités reviennent le plus souvent dans les descriptions : terrain de foot, plage, les médecins et les pharmacies, les loisirs. D'autres caractéristiques sont évoquées comme les administrations, le marché couvert, le cimetière, la mosquée et le port. Les habitants soulignent aussi l'aspect touristique, la plage, les animations et la nature.

Les habitants reconnaissent les commerces et le lieu religieux de La Rivière des Pluies. L'identité de ce quartier est aussi associée à la proximité des services mais aussi à celle de la capitale, Saint-Denis.

## 2) La mairie, élément fondamental de Trois-Bassins

Ce quartier se structure essentiellement autour de sa mairie. En second lieu sont cités les commerces, l'église et les cabinets médicaux. La définition du centre-bourg de Trois-Bassins reste alors très utilitaire. Elle s'appuie essentiellement sur les équipements.

## 3) L'héliotropisme caractérise le centre-ville de Saint-Leu

La plage et la mer sont des éléments caractéristiques de ce quartier. Le calme vient en seconde position. Le quartier, qui est pourtant un centre-ville, apparaît comme un village. Toutes les activités présentes sont liées au tourisme, en l'occurrence la ferme Corail, le skate-parc, le soleil, les vacances, le pique nique, la pêche et le surf.

## 4) Le tourisme, élément caractéristique de Cilaos et de Hell Bourg

Le tourisme est l'élément fédérateur de ces quartiers des cirques de Cilaos et de Salazie. À Cilaos, la montagne est un marqueur du paysage. Les produits du terroir (lentille, vin et même l'eau) participent aussi à construire l'identité de ce quartier. À Hell Bourg, les habitants signalent les pile-plate<sup>190</sup>. Ces derniers constituent, selon eux, des populations autochtones. La nature et les cases créoles sont aussi des éléments importants.

## 5) Le calme, élément positif ou négatif

À l'Entre-Deux, le calme et la convivialité sont les éléments structurants. Les habitants s'y sentent en sécurité. Ils valorisent le panorama et les activités comme la randonnée, les commerces et les courses. Les mêmes caractéristiques majeures se retrouvent à la Rivière des Roches. Par ailleurs, ce quartier en développement se modernise. Les bichiques<sup>191</sup> font aussi partie des éléments identitaires. Le calme peut aussi être un élément négatif, comme le montre l'opinion des habitants de Jean Petit. Le quartier manque d'animations. L'insécurité s'installe peu à peu. Toutefois, cet endroit reste convivial. La fête occupe une place importante. Dans ce quartier, des fêtes du village sont organisées comme les *3 zours tradysion Pandanus*. Cette dernière s'étale sur trois jours, en principe du vendredi au dimanche. Elle permet d'animer le village qui s'est considérablement urbanisé. Des artistes locaux et les associations de quartier se produisent au stade de Jean Petit.

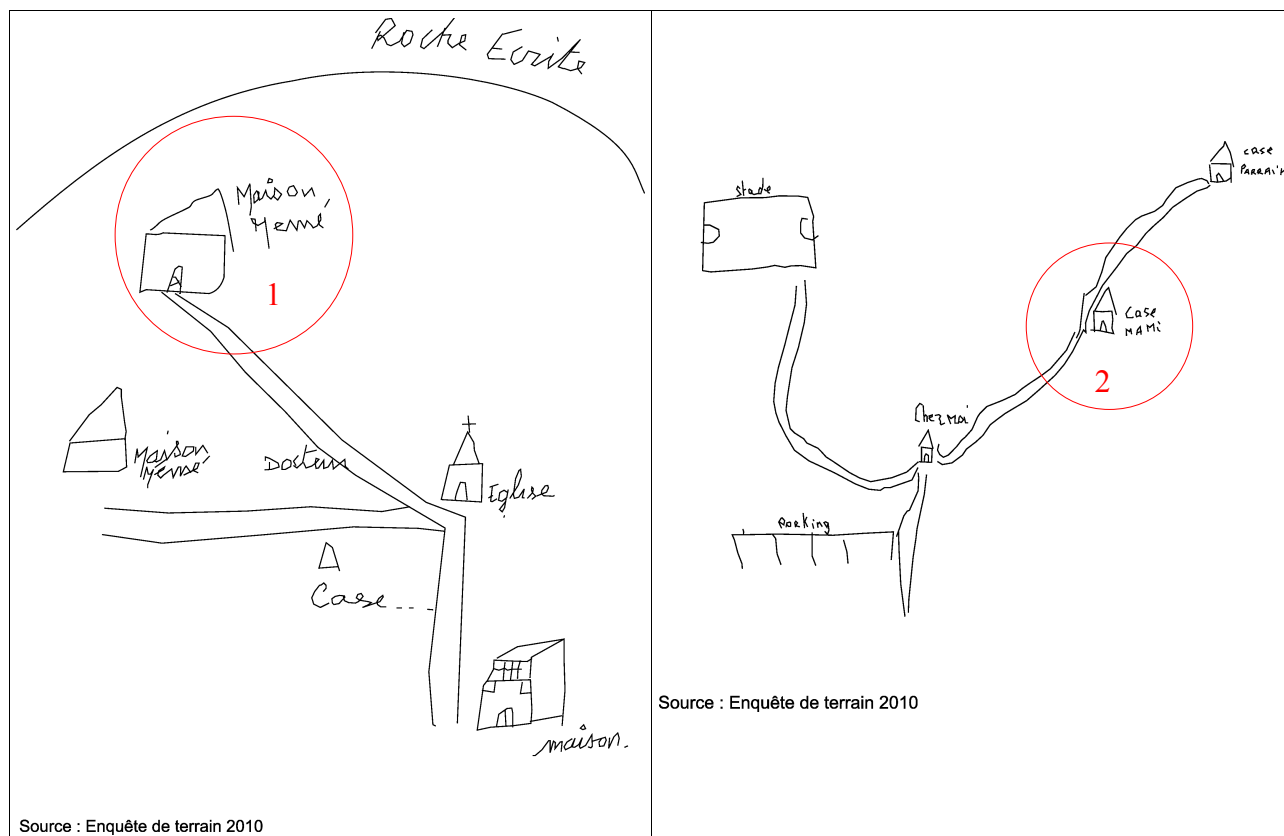
---

190 À La Réunion, la pile-plate désigne une boisson locale, soit du rhum charrette en bouteille petit format.

191 Les bichiques sont des alevins d'un poisson (le cabot-bouche ronde). Il est pêché à l'embouchure des rivières.

## 6) Grand Ilet, le quartier traditionnel construit autour de l'interconnaissance

L'identité du quartier se construit autour de la famille et des amis. Cela s'affiche dans les cartes mentales réalisées par les habitants (voir Dessin 1).



**Dessin 1: Cartes mentales d'habitants de Grand Ilet**

Un habitant a marqué sur son dessin la maison de sa grand-mère (1) et l'autre a représenté celle de son parrain (2). L'agriculture vient en seconde position. Même dans ce quartier aux apparences idéales, la tension sociale se fait sentir.

À Bois Blanc, les habitants reconnaissent l'école comme élément fédérateur de leur quartier. La forêt, les petites boutiques et les maisons abandonnées sont aussi des éléments importants. La forêt des bois de couleur est très appréciée par les habitants.

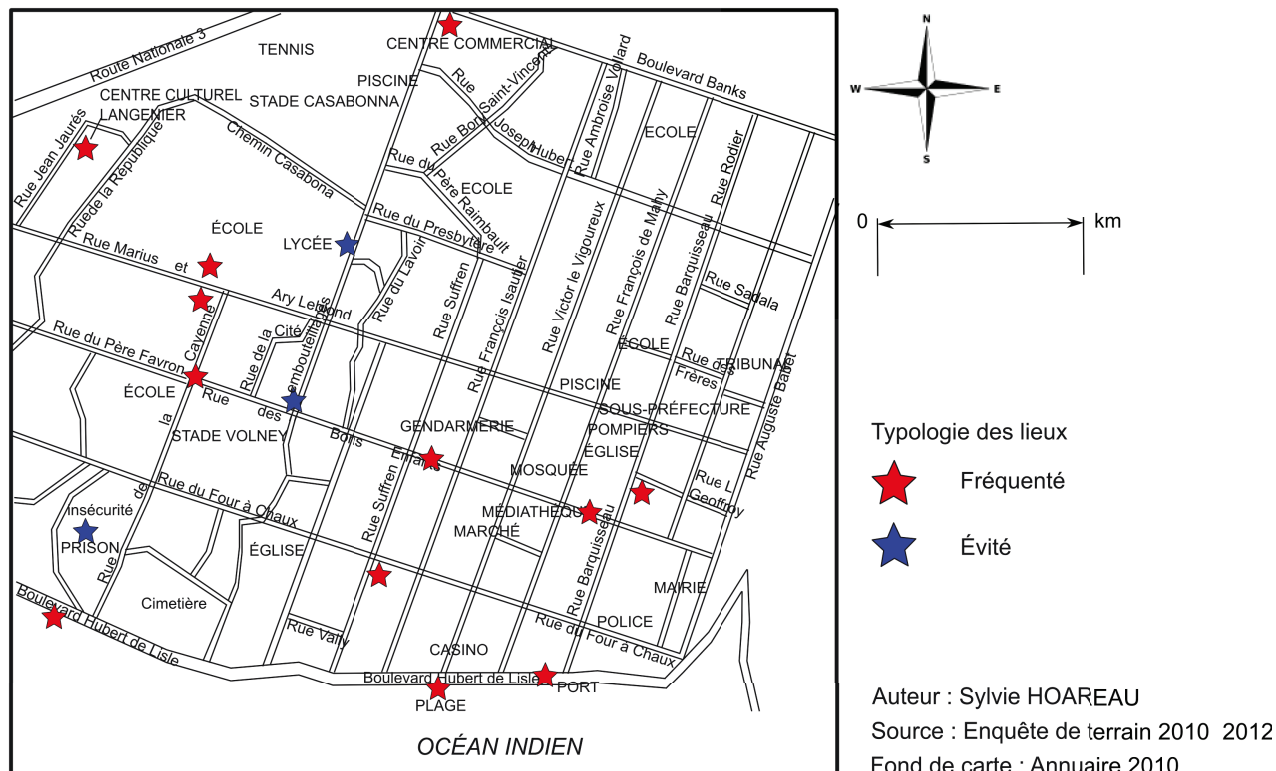
### c) Des utilisations différentes des lieux dans les quartiers

Pour chaque quartier, nous avons traité la question 11 du questionnaire page 385. Nous avons repris les mêmes fonds de carte que nous avons distribués aux habitants au cours de nos enquêtes de terrain.



Au centre-ville de Saint-Pierre, les endroits fréquentés sont essentiellement des commerces (voir Carte 21).

#### PRATIQUES DES LIEUX AU CENTRE-VILLE DE SAINT-PIERRE



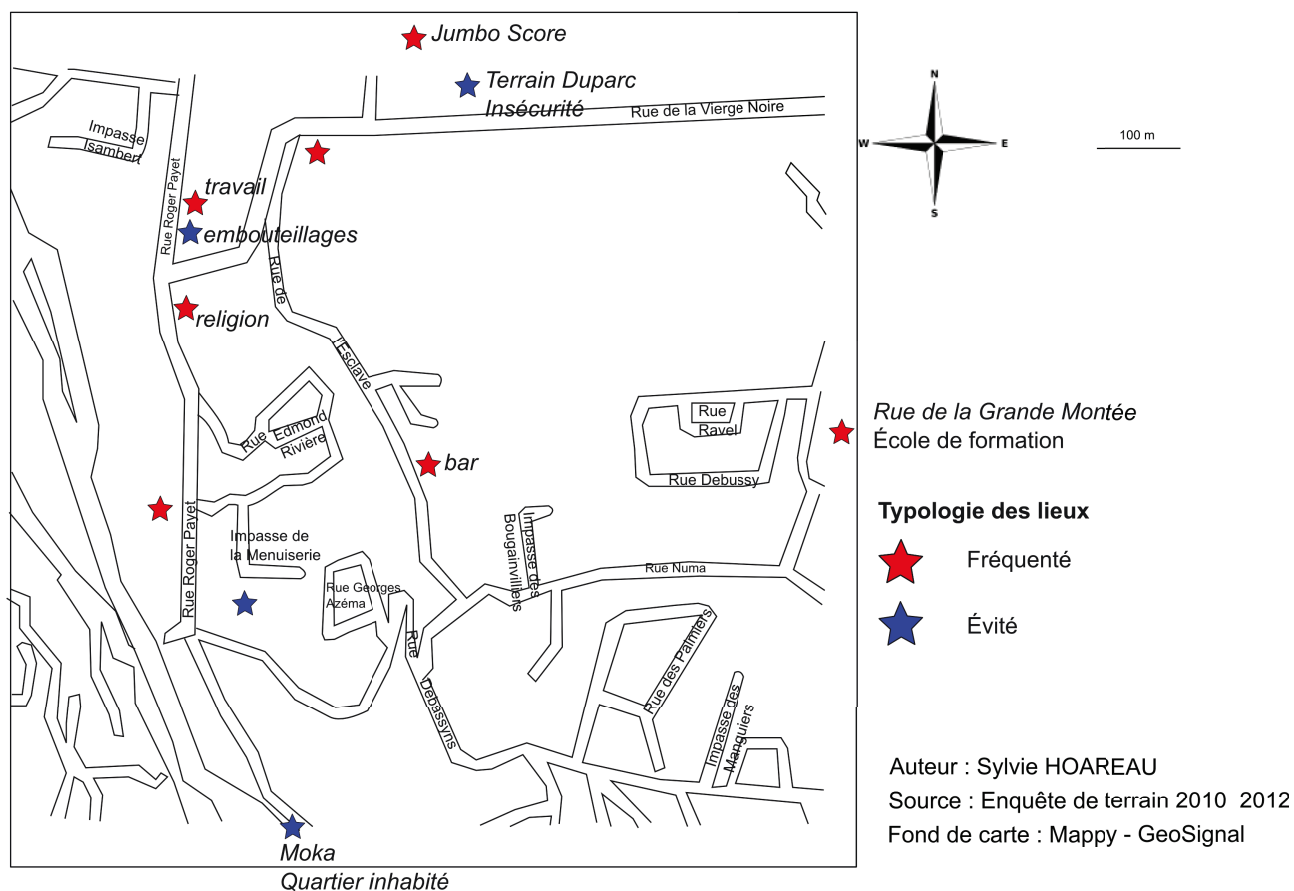
#### Carte 21: Pratiques sociales de l'espace des habitants du centre-ville de Saint-Pierre

Le bord de mer, soit le long du boulevard de Lisle est aussi très fréquenté en raison des loisirs qu'il propose : baignade, snack-bar et aire de jeux. Les lieux culturels sont aussi fréquentés comme le centre culturel alpha. La rue des Bons Enfants, principale artère commerciale, est également très prisée. Les endroits évités sont liés à l'insécurité à côté de la prison de la Ravine Blanche et aux embouteillages le long de la rue Luc Lorion qui permet de quitter le centre-ville pour rejoindre Saint-Louis, Saint-Joseph et le Tampon.

Au centre-ville de Saint-Leu, certains endroits sont à double connotation : certains habitants les apprécient et d'autres non (voir Carte 22). Dans cette catégorie figurent la plage, la place foraine, le parc du 20 décembre et la mairie.



## FRÉQUENTATION DES LIEUX A LA RIVIÈRE DES PLUIES

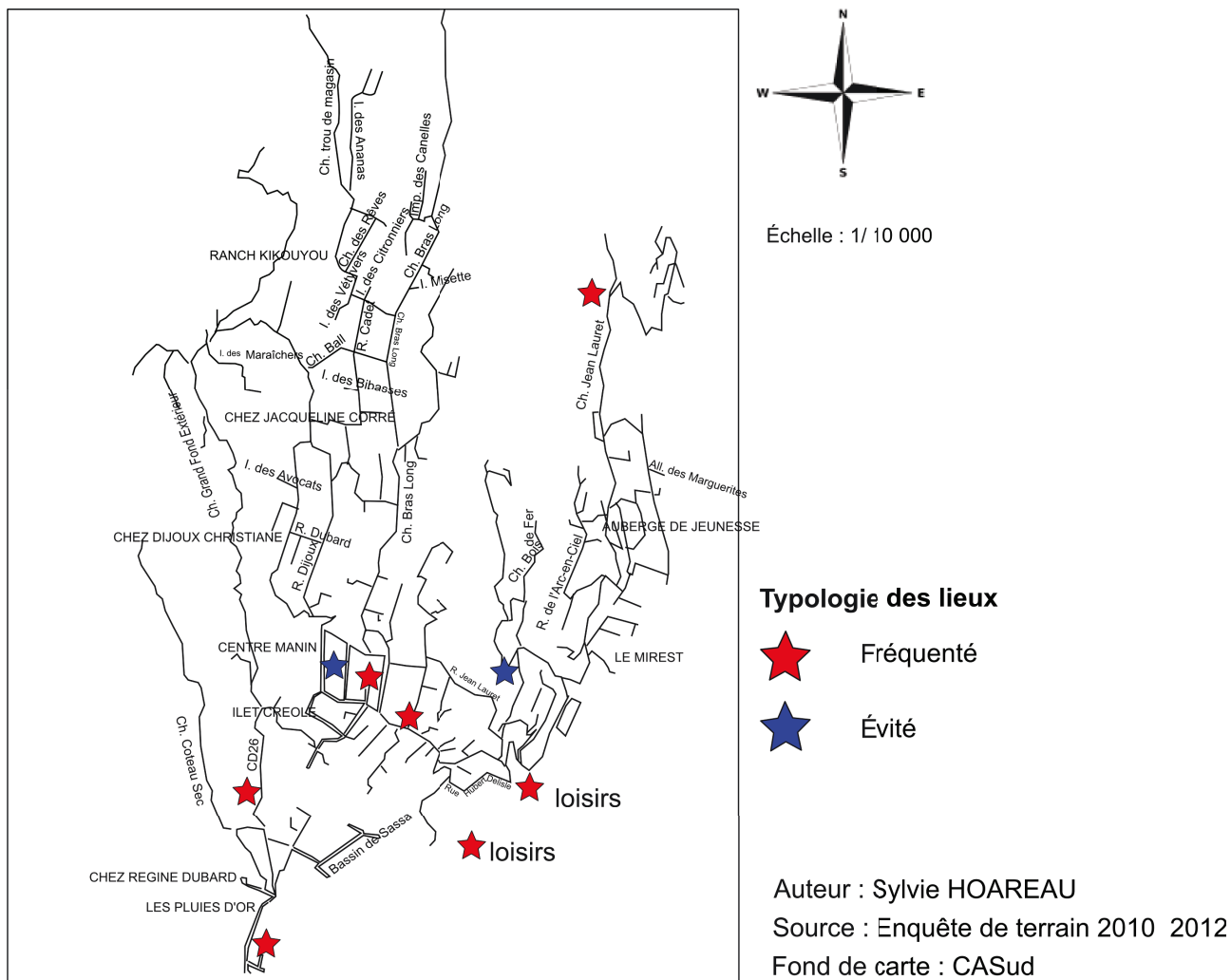
**Carte 23: Pratiques sociales de l'espace des habitants de la Rivière des Pluies**

Les lieux sont fréquentés pour le travail, l'approvisionnement en biens et des motifs religieux. En effet, ce lieu est cher à la population catholique qui vénère la Vierge Noire. Les endroits évités sont liés à l'embouteillage le long de la rue Roger Payet qui permet aux habitants de se rendre à Saint-Denis. D'autres sont associés à l'insécurité ou encore à une impression de vide comme le quartier de Moka, dans les Hauts, qui est considéré comme un désert.

À l'Entre-Deux, les lieux fréquentés sont liés aux loisirs (voir Carte 24).



## PRATIQUES DES LIEUX A L'ENTRE-DEUX

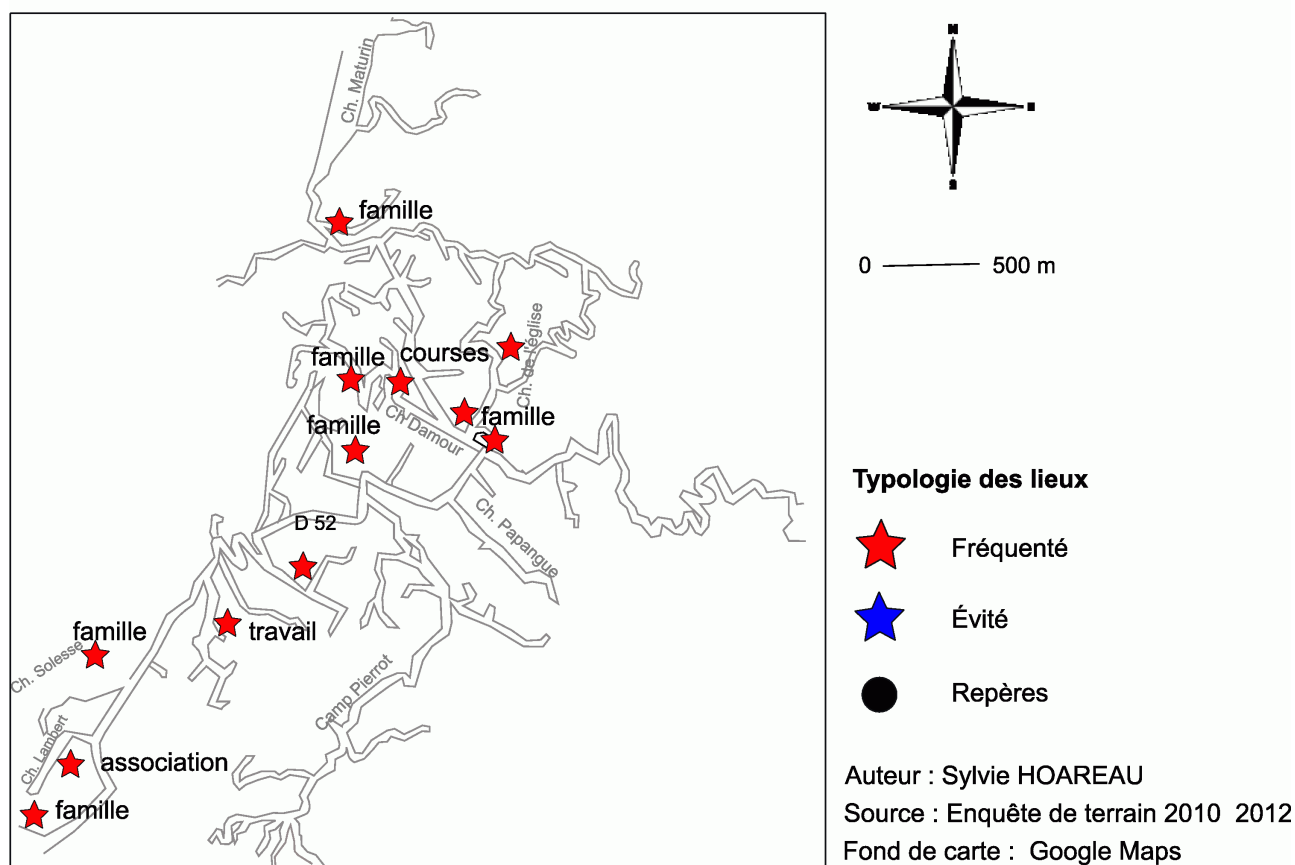


**Carte 24: Pratiques sociales de l'espace par les habitants de l'Entre-Deux**

Le centre du bourg, soit le quartier La Mare, est très fréquenté. Il en est de même pour le Serré et les Hauts de la Ravine Citron. Les lieux évités sont localisés au centre du bourg, parmi eux l'environnement du gymnase parce qu'il est fréquenté par des jeunes.

Les pratiques des habitants de Grand Ilet restent très traditionnelles (voir Carte 25).

## PRATIQUES DES LIEUX A GRAND ILET



**Carte 25: Pratiques sociales de l'espace par les habitants de Grand Ilet**

Elles sont liées à la visite de la famille. La parentèle a donc une grande importance dans ce quartier. De plus, aucun lieu n'est évité, ce qui n'a jamais été observé dans les quartiers précédents.

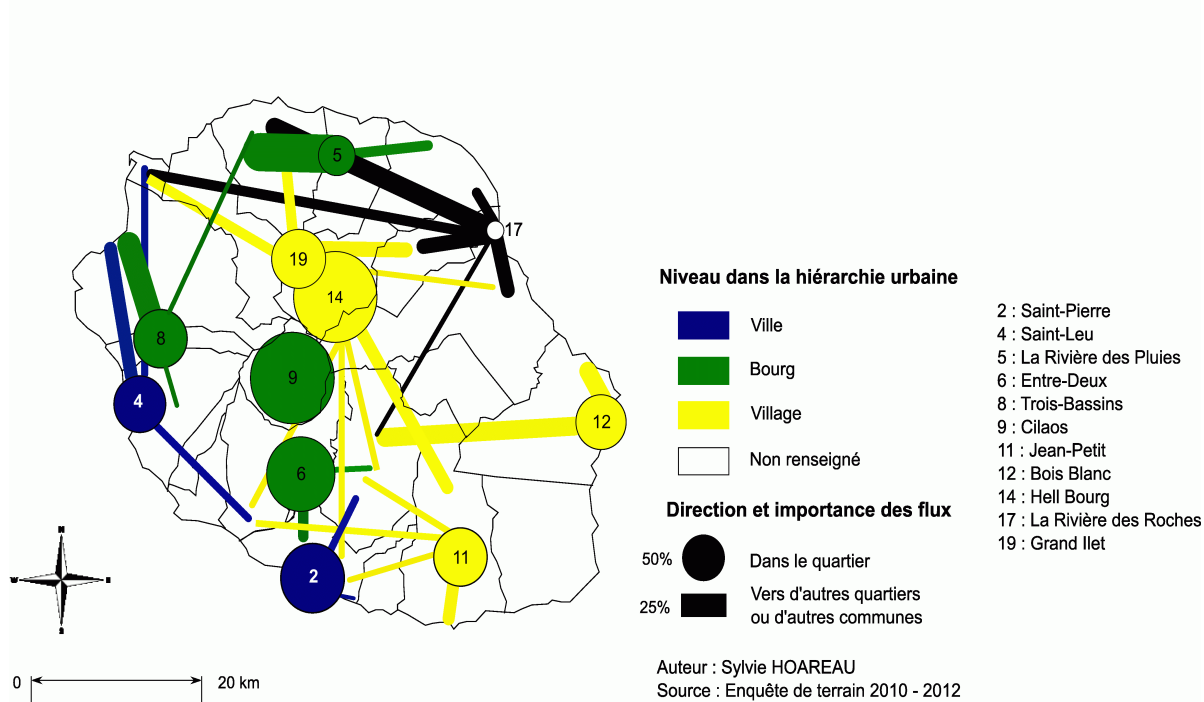
L'individu n'est pas prisonnier de son quartier. Il en sort soit pour travailler ou encore pour se récréer ou pour satisfaire d'autres besoins auxquels il ne peut pas subvenir dans son lieu de résidence.

#### d) Un bassin de vie adapté aux besoins de la population

Le bassin de vie varie en fonction des besoins de la population (voir Carte 26 à Carte 29).

Les lieux de travail se situent principalement dans le quartier (voir Carte 26). Les habitants se rapprochent de leur lieu de travail pour limiter la distance avec leur domicile.

## FLUX LIÉS AU TRAVAIL DANS LES QUARTIERS DE TYPE 1

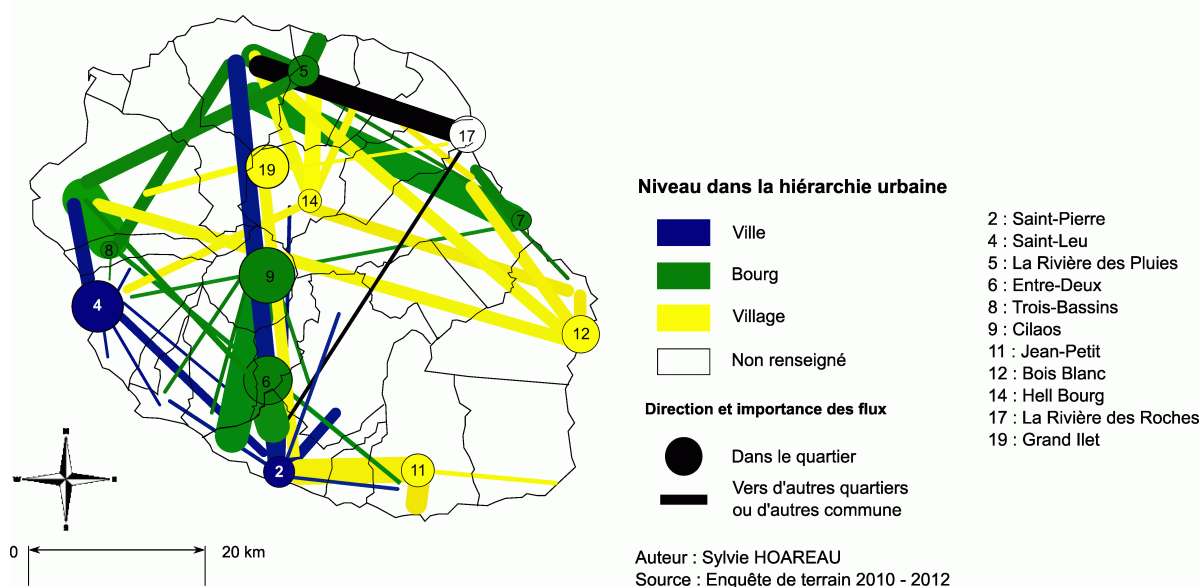


**Carte 26: Déplacements liés au travail des habitants des quartiers de type 1**

Les habitants vont aussi travailler vers d'autres quartiers de leur commune d'appartenance. Ceux du centre-ville de Saint-Pierre se dirigent vers Joli Fond, Ravine Blanche et Basse-Terre. Les habitants du centre-ville de Saint-Leu travaillent majoritairement dans leur quartier. À la Rivière des Roches, 16 % des échanges ont lieu avec le centre-ville de Bras Panon. Les habitants de Bois Blanc travaillent dans le quartier voisin soit à Piton Sainte-Rose.

Les pratiques liées aux loisirs sont les plus éclatées (voir Carte 27). Elles dépassent l'ancrage micro-régional.

## FLUX LIÉS AUX LOISIRS DANS LES QUARTIERS DE TYPE 1

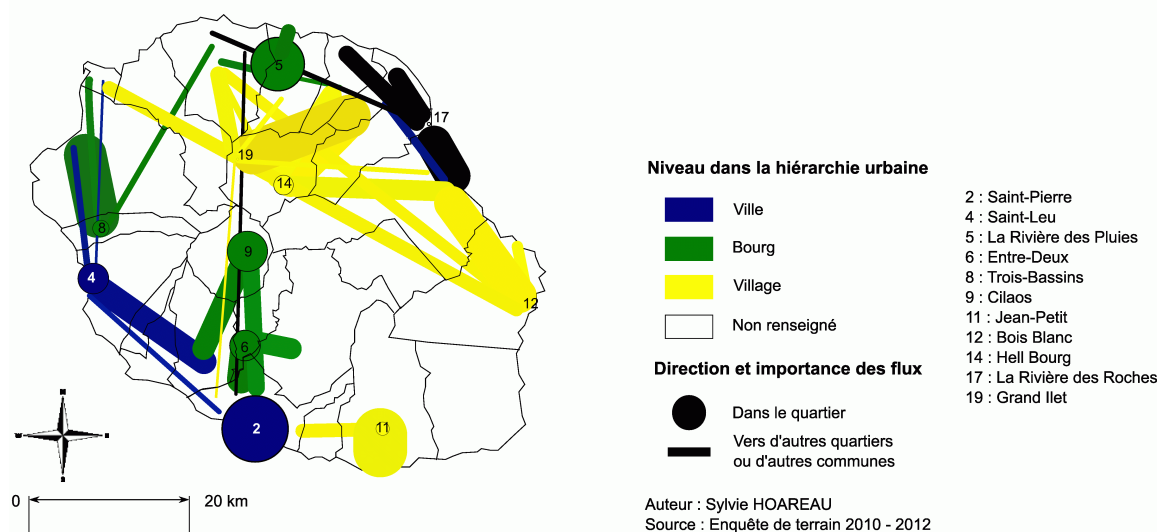


**Carte 27: Déplacements liés aux loisirs des habitants des quartiers de type 1**

Des liens se tissent avec les autres quartiers de la même commune. Les habitants de Sainte-Anne se dirigent vers Saint-Benoît, Bras Fusil et Beaulieu. Ils se dirigent préférentiellement vers l'Est et l'Ouest de l'île. Ceux de Jean Petit vont se divertir à Saint-Joseph (24 %) et à Manapany (5%).

L'approvisionnement en biens des habitants est différent selon le niveau du quartier dans la hiérarchie urbaine (voir Carte 28).

## FLUX LIÉS A L'APPROVISIONNEMENT EN BIENS DANS LES QUARTIERS DE TYPE 1

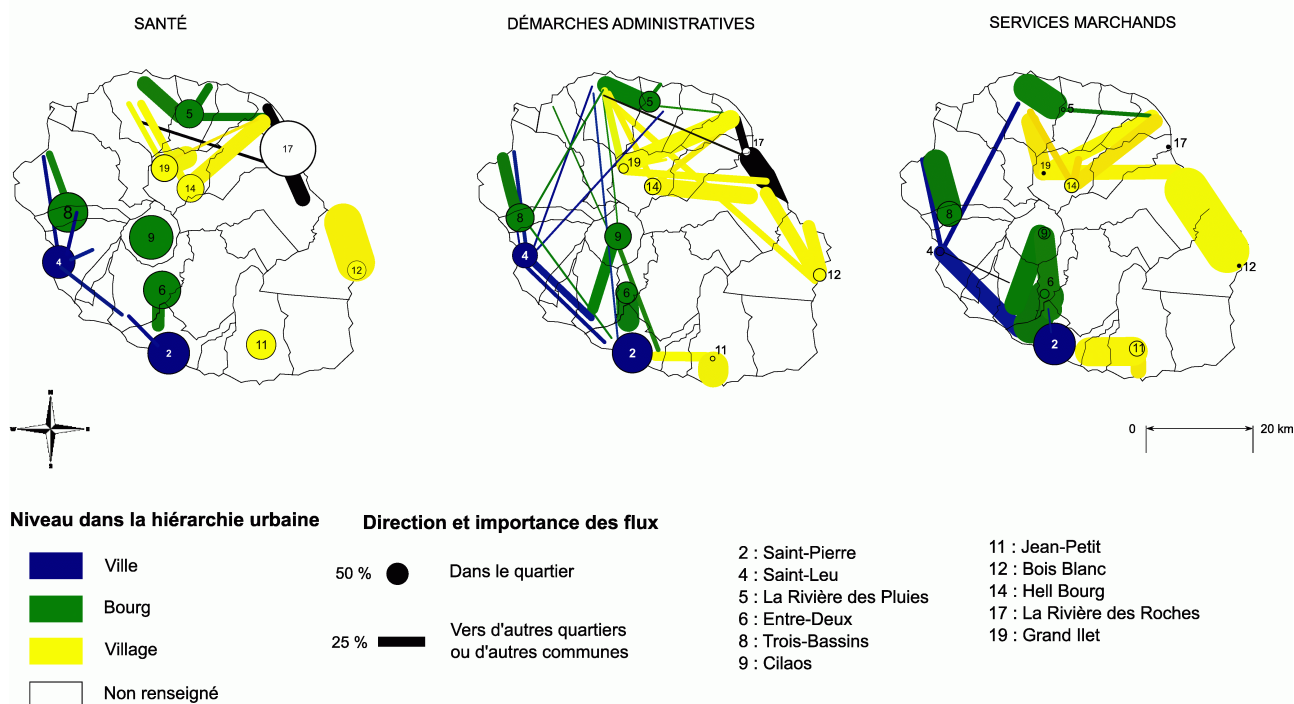


**Carte 28: Déplacements liés à l'approvisionnement en biens des habitants des quartiers de type 1**

Les flux les plus extériorisés concernent les bourgs et les villages, en l'occurrence Trois-Bassins, Bois Blanc, Hell Bourg, Grand Ilet, Jean Petit et la Rivière des Roches.

Concernant les services, l'étendue des flux dépend du niveau dont a besoin l'habitant (voir Carte 29).

### DÉPLACEMENTS LIÉS AUX SERVICES DANS LES QUARTIERS DE TYPE 1



Auteur : Sylvie HOAREAU  
Source : Enquête de terrain 2010 - 2012

### Carte 29: Déplacements liés aux services des habitants des quartiers de type 1

Les habitants du centre-ville de Saint-Pierre ont tendance à rester dans le quartier. Cela s'explique par la concentration des services. Les résidents des villages sont ceux qui extériorisent plus leurs pratiques surtout au niveau des démarches administratives et des services marchands (notaires, banques, assurances). Ces comportements sont liés à l'absence ou à l'aspect rudimentaire de ces équipements. Nous allons le voir plus en détail à la page 164.

## III) Synthèse : Modélisation de l'espace perçu, représenté et vécu des quartiers de type 1

L'espace des représentations mentales et des pratiques sociales se traduit par un modèle. Le croisement de ces données permet de dégager deux types de quartiers. Dans l'analyse des quartiers de type 1, deux profils se dégagent : ceux qui sont appréciés pour leurs fonctionnalités et ceux qui le sont pour leur convivialité.

### **Les quartiers fonctionnels, atouts pour les résidents**

Trois quartiers sont classés parmi cette catégorie : Saint-Pierre, Rivière des Pluies, Trois-Bassins. La perception de ces quartiers s'appuie sur leurs fonctionnalités : commerces, administrations et équipements. Les résidents apprécient de tout avoir à proximité. Toutefois, ces quartiers manquent cruellement d'espaces verts publics. Ces derniers sont utilisés pour la promenade et la détente. Le désir de la maison avec jardin reste très présent dans la mentalité des habitants. Les pratiques sociales de l'espace sont liées à l'approvisionnement parce que les quartiers disposent de nombreux commerces.

### **Le quartier, lieu de l'inter-connaissance qui rappelle le village**

Sept quartiers font partie de cette catégorie : Saint-Leu, Cilaos, Entre-Deux, Hell Bourg, Jean Petit, Grand Ilet, Bois Blanc. Ces quartiers sont des bourgs ou des villages où se retrouvent des éléments du *kartié* traditionnel. La parentèle y est très présente. Les habitants se déplacent dans leurs quartiers pour voir les membres de leur famille et leurs amis. La faible structure commerciale et administrative des quartiers est ressentie par les habitants qui sont amenés à se diriger vers les pôles urbains les plus proches.

Nous allons nous intéresser à la composition de ces quartiers en repérant leurs caractéristiques démographiques et physiques.

## B) LA DOMINATION DU QUARTIER-VILLAGE DANS L'ORGANISATION SPATIALE

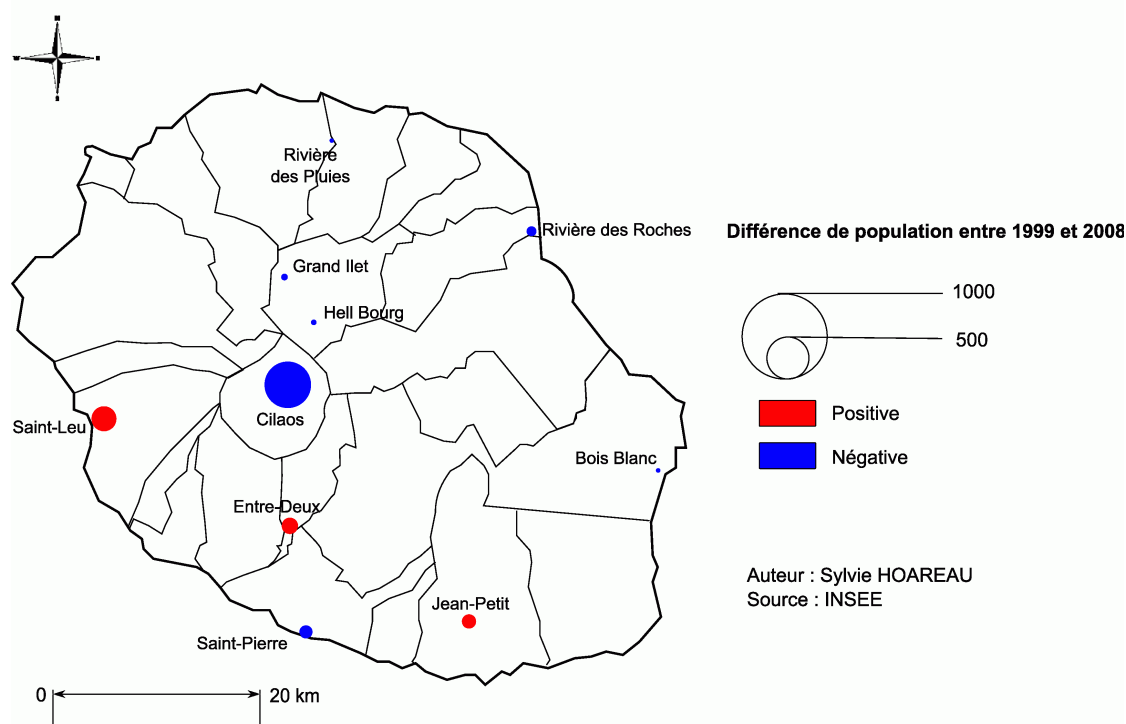
L'espace concret est différent selon les quartiers. Pour le démontrer, nous avons utilisé plusieurs indicateurs, un peu à l'image de Pierre LABORDE<sup>192</sup> : le peuplement, les activités économiques, les équipements, le paysage soit l'équilibre entre le bâti et les espaces verts.

La coordination de ces facteurs attribue une singularité aux quartiers. Or, ceux-ci s'organisent selon les principes du quartier-village<sup>193</sup>. Nous allons en déterminer les principales caractéristiques.

### I) La perte de population des quartiers ruraux des Hauts et la croissance des agglomérations du Sud-Ouest

La Carte 30 représente l'évolution de la population dans les quartiers entre deux périodes intercensitaires (1999 et 2008). Celle-ci est dichotomique entre les agglomérations.

#### ÉVOLUTION DE LA POPULATION DES QUARTIERS DE TYPE 1 DE 1999 À 2008



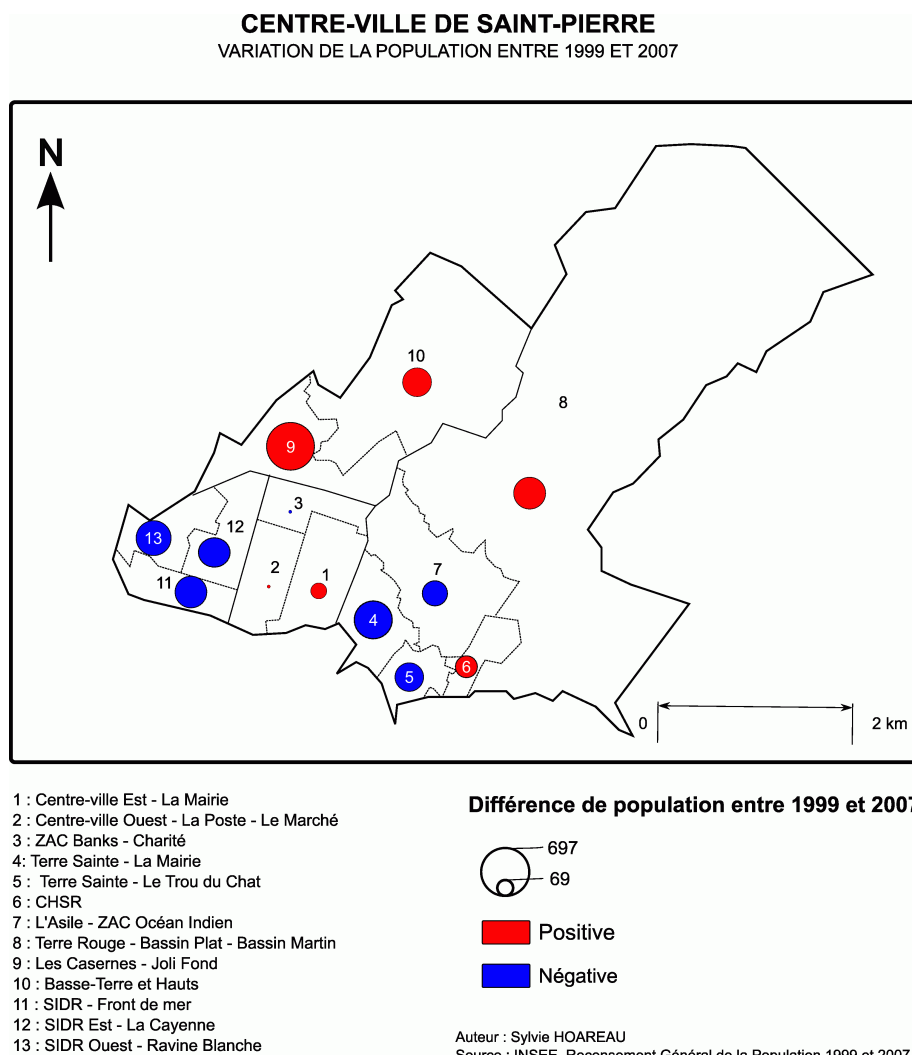
**Carte 30: Évolution démographique des quartiers de type 1 de 1999 à 2008**

192 LABORDE Pierre. 2ème éd. *Les espaces urbains dans le monde*. Paris. Armand Colin. 2005. p. 115-171

193 FIJALKOW Yankel. In AUTHIER J-Y, BACQUÉ M. H, GUÉRIN-PACE F., (dir). *Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*. 2006. p. 75 – 85.

Une double dynamique s'observe dans les Hauts et dans les Bas. Les gens quittent les quartiers des Hauts (Cilaos, Hell Bourg, Grand Ilet). À l'inverse, la population des quartiers des mi-pentes et des littoraux s'accroît. Tel est le cas au centre-ville de Saint-Leu, à Jean Petit et à l'Entre-Deux.

À l'échelle de l'iris 2000, les évolutions sont tout aussi contrastées (voir Carte 31). Des évolutions négatives sont observées dans les villes et les bourgs des Hauts.



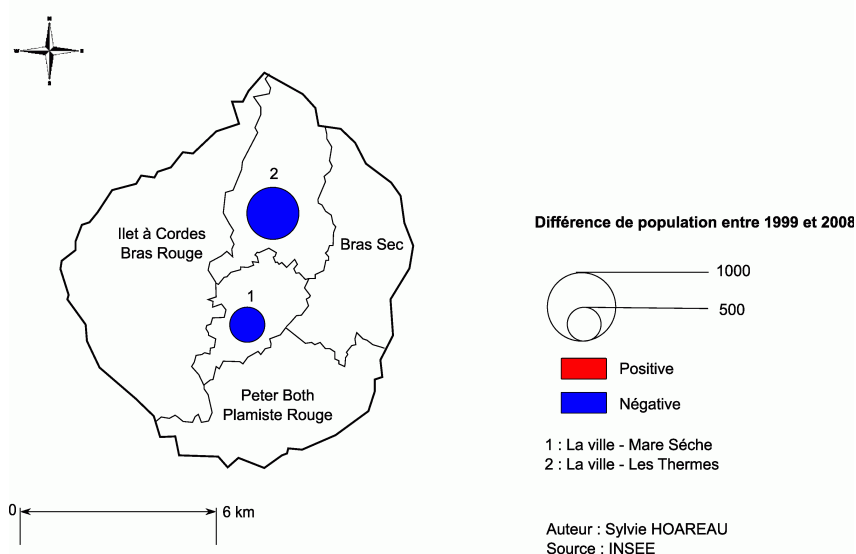
**Carte 31: Évolution de la population du centre-ville de Saint-Pierre de 1999 à 2009**

Par exemple, au centre-ville de Saint-Pierre, les quartiers de Terre Sainte et de la Ravine Blanche perdent de la population tandis que ceux de l'hypercentre et de Basse-Terre sont en pleine croissance. Depuis 2007, le quartier de la Ravine Blanche est en pleine rénovation. Par conséquent, la population a été déplacée vers d'autres quartiers. Terre-Sainte connaît la même tendance. La population du centre-ville n'augmente pas beaucoup. Le développement des logements y est limité. L'extension urbaine touche essentiellement la périphérie, en l'occurrence Basse-Terre. L'IRIS Les Casernes et Joli Fond connaît une forte augmentation grâce à l'implantation de la ZAC Canabady.



En revanche, au centre de Cilaos, la perte est générale et plus importante (voir Carte 32).

#### ÉVOLUTION DE LA POPULATION DE CILAOS DE 1999 À 2008

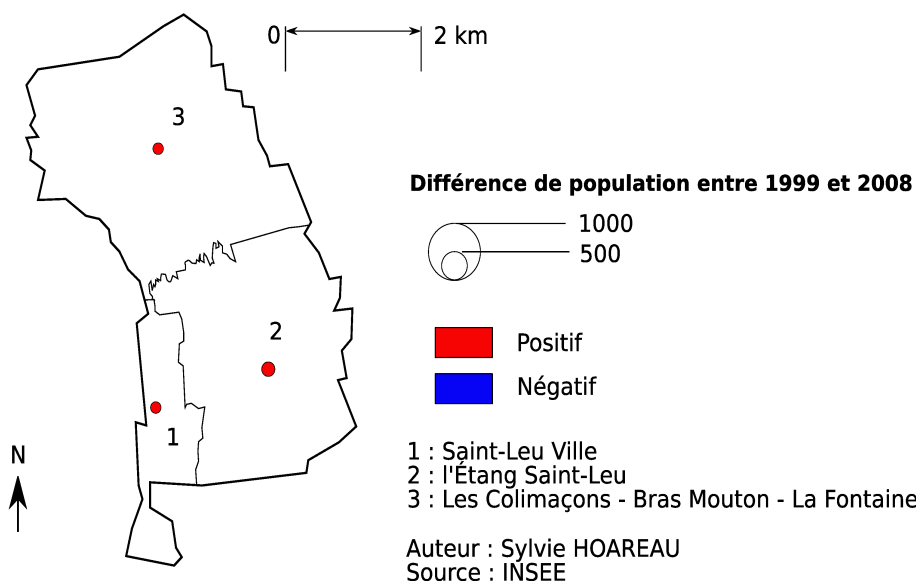


**Carte 32: Évolution démographique de Cilaos de 1999 à 2008**

Les habitants quittent progressivement le centre-bourg. Nous pouvons émettre deux hypothèse : soit ce sont les jeunes qui migrent vers les Bas pour trouver du travail et par conséquent, ils se rapprochent de leur lieu de travail ; soit ce sont des gens qui trouvent l'éloignement et l'accès au cirque trop long et trop dangereux.

Au centre-ville de Saint-Leu, la croissance démographique est moindre au niveau de tous les IRIS 2000 (voir Carte 33).

#### VARIATION DE LA POPULATION DU CENTRE-VILLE DE SAINT-LEU DE 1999 À 2008



**Carte 33: Évolution démographique du centre-ville de Saint-Leu**

Le développement de la ville est limité vers l'Est parce que le centre-ville est situé en piémont. De plus, de nombreux cours d'eau traversent le quartier. Par conséquent, les nouvelles constructions sont limitées, ce qui laisse peu de place à l'apport de nouvelles populations.

Pour les quartiers de Bois Blanc et de Jean-Petit, le découpage en IRIS 2000 correspond à celui en grand quartier (voir Carte 34). Toutefois, l'évolution de leur population reste opposée : celle de Jean Petit est en pleine croissance tandis que celle de Bois Blanc diminue. Au cours de ces dernières années, le quartier de Jean Petit s'est considérablement urbanisé. Des migrations de population ont lieu entre les quartiers des Bas de Saint-Joseph et ceux des Hauts comme le montre le témoignage ci-dessous.

### *Récit de vie*

Sylvie HOAREAU : Ou la toujours habite Jean Petit ?

M. P. : Non. Avant mi habitait Jean-Petit les Bas. Mes parents i habitaient Jean Petit.

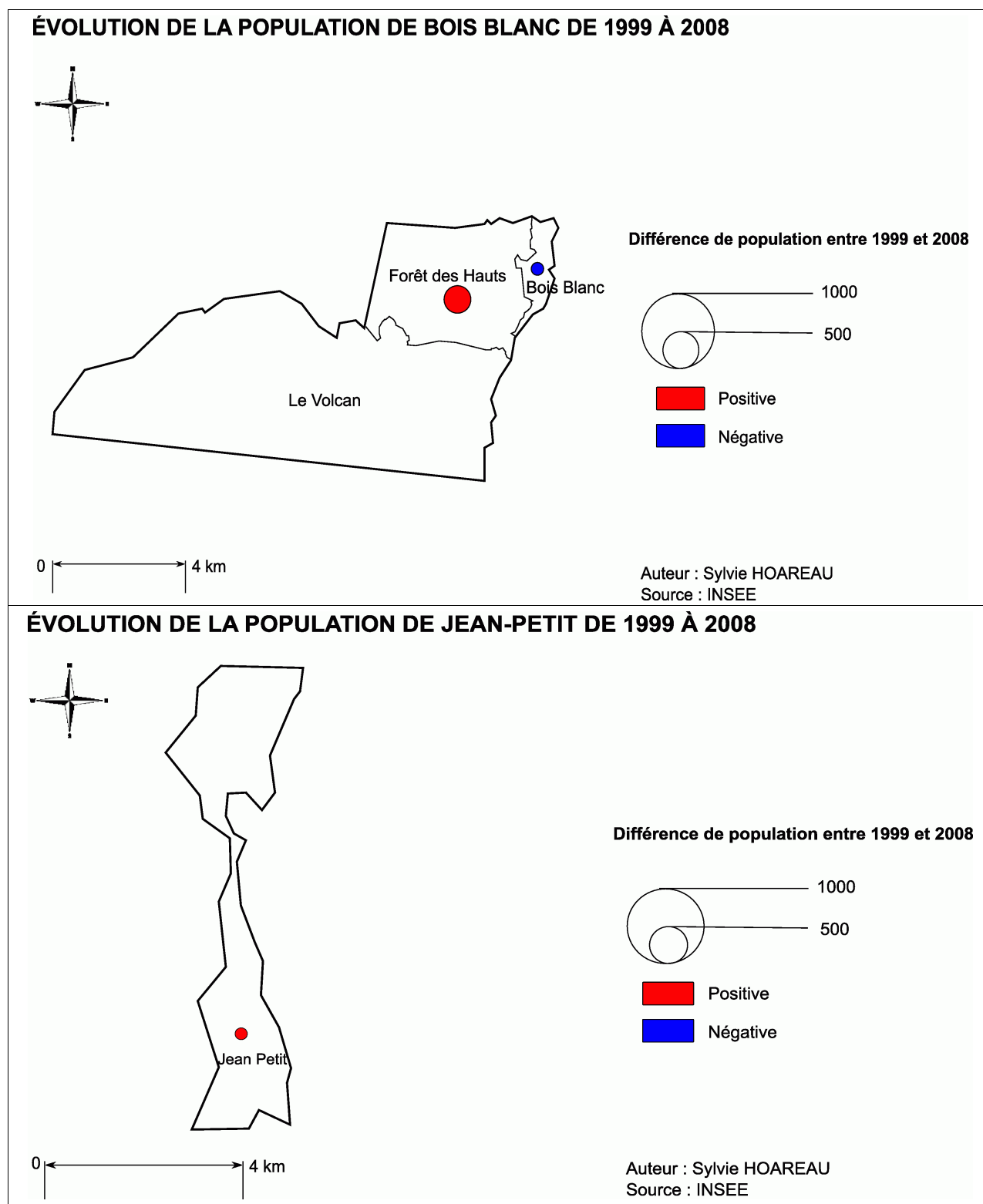
Sylvie HOAREAU : Na encore de culture à Jean Petit ?

M.P. : Non, il reste juste la canne à sucre. Avant n'avait de vétyver, géranium, mais koméla na pu. Lé pareil partout, tout le monde i tire la culture po mettre béton.

Sylvie HOAREAU : Et pourquoi ou la venu habite là ?

M.P. : Po le mariage. Po tout.

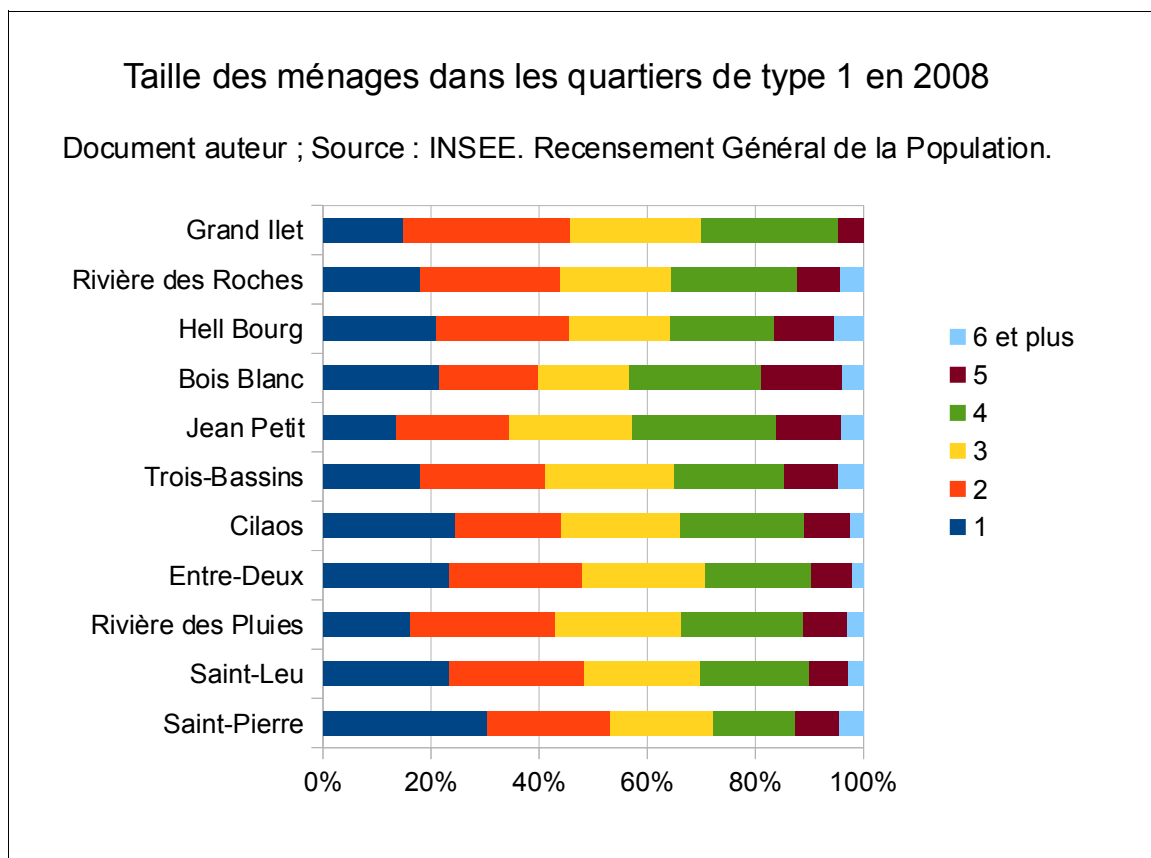
Entretien du 31/01/2012 avec un habitant de Jean Petit âgé de 50 ans



**Carte 34: Évolution démographique de Bois Blanc et de Jean Petit de 1999 à 2008**

A Bois Blanc, l'évolution est différente entre le noyau d'origine et la forêt. Le bâti progresse vers la forêt. Par conséquent, la population s'accroît dans cette zone. La faible démographie tient de la situation du village : le quartier est écartelé entre deux pôles, soit Saint-Philippe et Sainte-Rose.

En 2008, les ménages se composent de 1 à 2 personnes (voir Graphique 21). Cela correspond à la tendance nationale, soit 2,3 occupants par résidence principale<sup>194</sup>.



**Graphique 21: Évolution de la structure des ménages des quartiers de type 1 de 1999 à 2008**

La composition des familles réunionnaises se calent peu à peu sur la moyenne nationale.

## II) Des activités très diversifiées

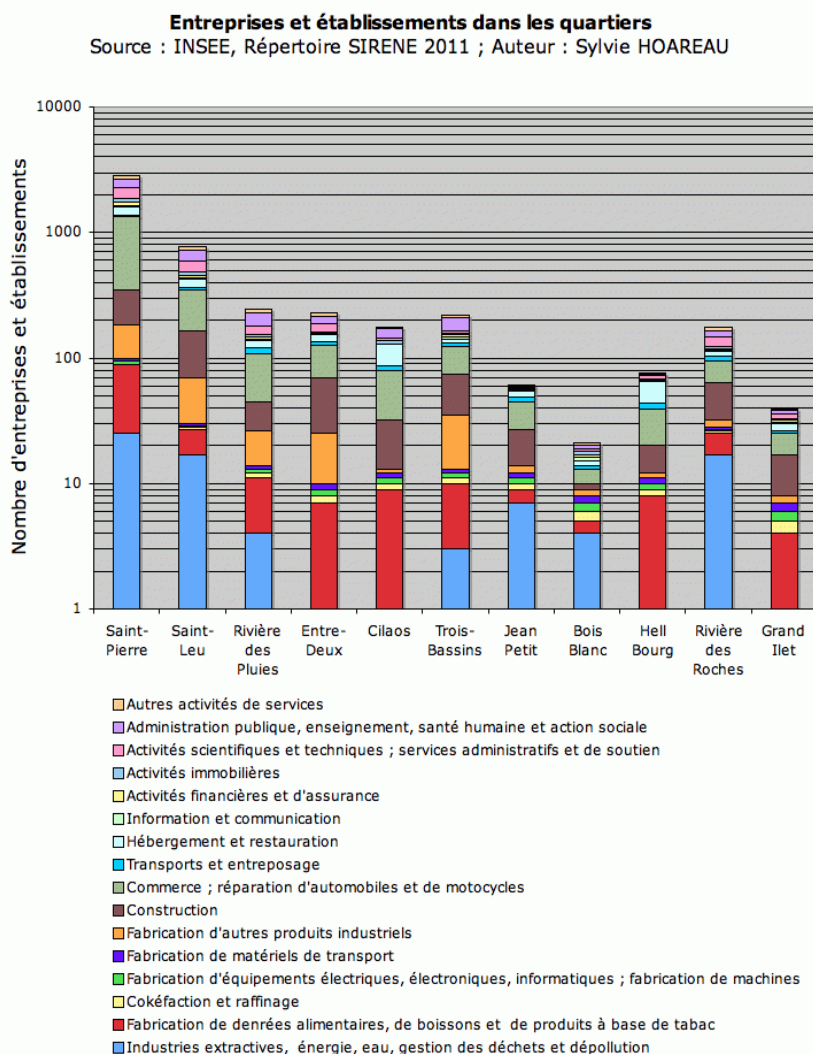
Chaque quartier présente un profil singulier : commerçant, industriel ou agricole. De plus en plus, le tourisme vient s'ajouter au développement économique local. Toutefois, le chômage reste très élevé et ses tendances varient d'un quartier à l'autre.

### a) Des secteurs d'activités dominants

Dans chaque quartier, un secteur d'activités prédomine. Ainsi, des quartiers commerçants, industriels ou encore agricoles se distinguent. Cette classification s'appuie sur nos relevés de terrains concernant la localisation des activités et sur les données statistiques du répertoire SIRENE de l'INSEE (Institut Statistiques des Statistiques et des Études Économiques). En comparant la

<sup>194</sup> Source : INSEE

qualité des entreprises et des établissements dans les quartiers, des spécialisations se dessinent (voir Graphique 22).



**Graphique 22: Structure économique des quartiers de type 1**

La différence du niveau d'équipements entre les quartiers est notable. Les centres-villes de Saint-Pierre et de Saint-Leu sont les plus équipés (plus de 1000 entreprises et établissements) et les plus diversifiés. Les bourgs comme la Rivière des Pluies, l'Entre-Deux, Cilaos, Trois-Bassins, Rivière des Roches, possèdent environ 200 entreprises et établissements. Les villages (Jean Petit, Bois Blanc, Hell Bourg, Grand Ilet) sont moins équipés. Les différences concernant la vocation économique des quartiers sont perceptibles entre les villages et les bourgs. Certains sont industriels car ils possèdent des industries extractives<sup>195</sup> ou de production énergétique, de l'eau et de gestion des

<sup>195</sup> Les industries extractives à La Réunion sont liées à la récupération de roches à l'embouchure des rivières.

déchets. Les quartiers figurant dans cette catégorie sont situés sur le littoral (Saint-Pierre, Saint-Leu, Bois Blanc) ou à proximité d'une rivière (Rivière des Pluies, Jean Petit, Trois-Bassins, Rivière des Roches). D'autres sont plus touristiques comme Cilaos et Hell Bourg. Dans tous les quartiers, les commerces occupent une place importante. La différence est dans leur nombre. Ils sont plus nombreux dans les centres-villes.

## 1) Les centres-villes sont des quartiers commerciaux

Dans ces quartiers, l'activité commerciale prédomine. Les centres-villes sont caractérisés par une concentration des commerces et des services de tertiaire supérieur. Les zones industrielles sont implantées dans les quartiers de la première couronne périurbaine. Les industries présentes sont des concessionnaires automobiles, des laboratoires pharmaceutiques ou des marchands de gros. Par ce moyen, les industriels cherchent à réduire leur coût des transports en s'installant à proximité des centres-villes<sup>196</sup>. La concentration des activités dans le centre-ville rappelle la théorie des lieux centraux de Lösh et Christaller.<sup>197</sup>

Dans les quartiers périurbains comme Terre Sainte, les activités du secteur primaire se nourrissent de la proximité de la ville pour subsister. Les activités de pêche sont délocalisées vers le port de Saint-Pierre.

### *Récit de vie*

« **Un pêcheur** - Avant les barques étaient ici. Ils ont mis dans le port de Saint Pierre. Avec le mélange extérieur, les choses ont changé. Anciennement, tous les pêcheurs étaient ici. Sur le quai, ils devaient traîner les barques jusqu'à la mer. Tandis que là bas, ils accèdent à la mer directement. C'est plus en sécurité là-bas. Ici il y a des bandits qui peuvent mettre le feu aux barques ou voler quelque chose.

**Sylvie HOAREAU** - Depuis combien de temps les barques ont-elles été déplacées ?

**Un pêcheur** - Il y a 2 à 3 ans. Le temps, j'arrive pas à trop évaluer la durée. »

Enquête de terrain auprès d'un pêcheur de Terre Sainte du 21/02/2011

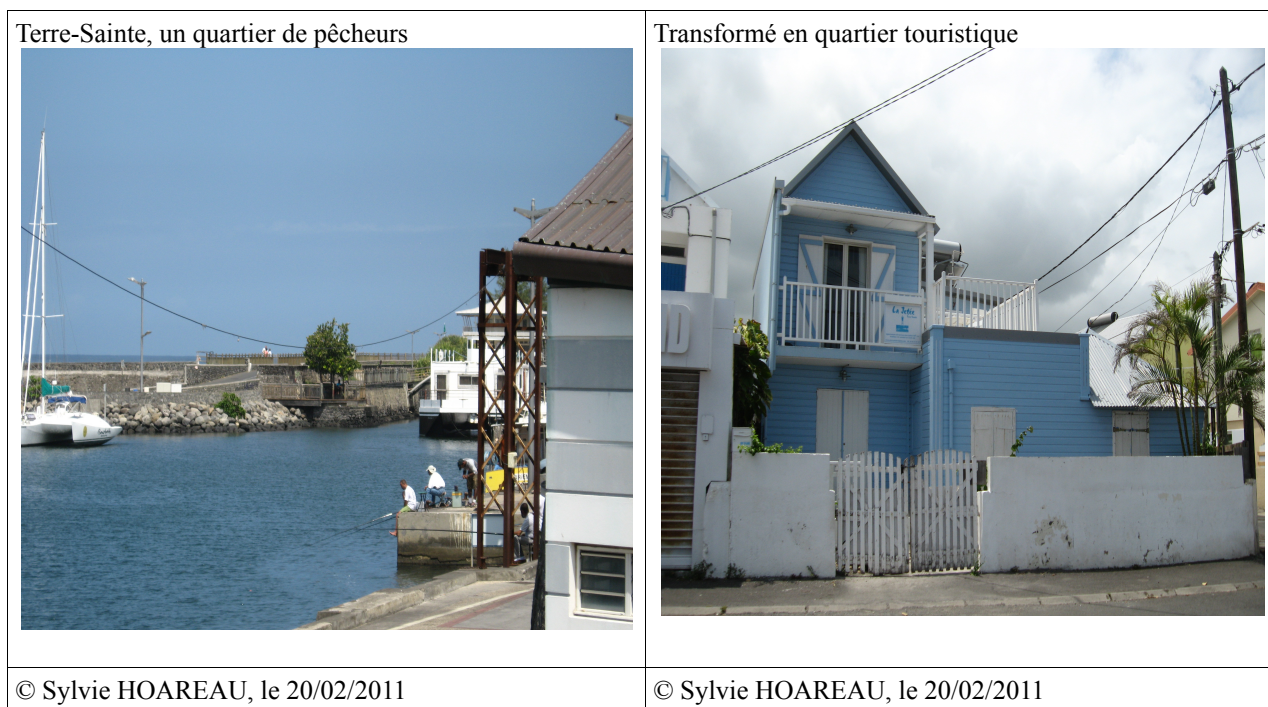
Le tourisme se développe considérablement dans le quartier. En l'occurrence, les activités liées à l'hôtellerie et à la restauration représentent 7 %. L'activité touristique transforme le paysage du quartier. Les petits cabanons de pêcheurs sont progressivement remplacés par des bungalows (voir Figure 19) ou déplacés vers les Hauts du quartier.

---

196 C'est la théorie de Weber. In BAILLY Antoine. 5ème éd. *Les concepts de la géographie humaine*. Paris. Armand Colin. 2005. pp. 168-169

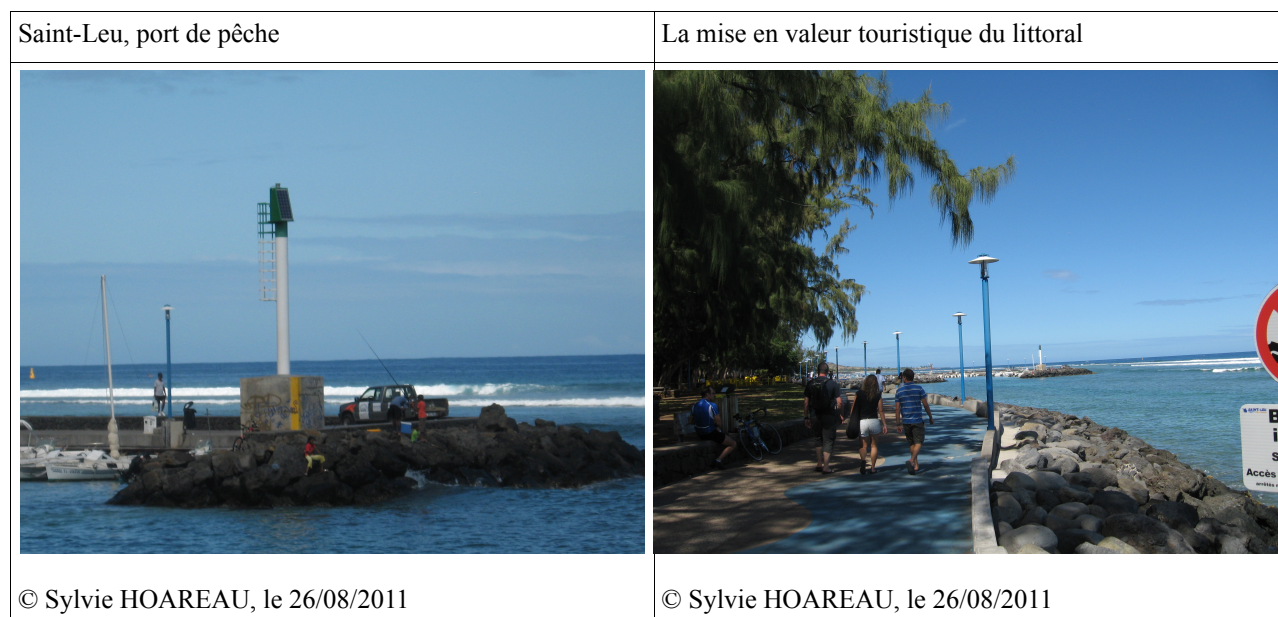
197 BAILLY Antoine. 2005. id. p. 169





**Figure 19: Les activités littorales du quartier de Terre-Sainte, à Saint-Pierre**

La même configuration se retrouve au centre-ville de Saint-Leu. Le commerce y représente 27 % des activités et l'hébergement - restauration équivaut à 10 %. La concentration des activités administratives caractérise aussi ce quartier. Celles-ci représentent 34% des activités présentes dans le quartier. Aujourd'hui, la ville se développe autour du tourisme balnéaire et de la pêche (voir Figure 20).



**Figure 20: La mise en valeur du littoral du centre-ville de Saint-Leu**

Le littoral dispose d'un sentier utilisé à la fois par les piétons et les cyclistes. Cette cohabitation entraîne parfois des conflits d'usage. Par ailleurs, le quartier semble tourner le dos à la mer depuis le risque requin<sup>198</sup>. La baignade est interdite par un arrêté municipal. Un panneau indique « Baignade interdite. Site dangereux. Accès à vos risques et périls. » Paradoxalement, cette plage reste convoitée par les pêcheurs, les surfeurs et les éventuels baigneurs.

## 2) Les quartiers touristiques et le développement de l'agro-tourisme dans les Hauts et les mi-pentes

À Trois-Bassins, la culture du géranium constitue une activité séculaire. Aujourd'hui, l'identité économique des quartiers se construit autour du tourisme et de l'agriculture, en d'autres termes l'agro-tourisme. Les gîtes et les tables d'hôtes se développent.

À La Rivière des Roches, le développement du quartier s'appuie sur une économie résidentielle. L'activité repose sur le commerce (30%) et les services (28%). L'activité reste typique de celle d'un quartier périurbain. Les industries ne représentent que 5% des activités. La pêche des bichiques<sup>199</sup> n'est pas une activité officiellement reconnue.

### *Récit de vie*

M. R. est un pêcheur de bichiques depuis son enfance. Il est originaire de la Rivière des Roches, côté Saint-Benoît.

Sylvie HOAREAU : Est-ce qu'il y a beaucoup de pêcheurs de bichiques ?

M. R. : Il n'y a que ça !

Sylvie HOAREAU : Est-ce que les jeunes poursuivent dans cette voie ?

M. R. : Quelques uns. La plupart i préfère pas travailler. Zot i gagne et zot i fait pas rien.

Sylvie HOAREAU : Qu'est-ce que c'est les sachets pleins sur les berges ?

M. R. : C'est pour arranger les canal pour piéger les bichiques. La évolué même trop vite. Ou lé obligé de suivre la ... Les maisons des pêcheurs c'est pour laisser les vouves<sup>200</sup> et le matériel. I reste dedans pour surveiller car na de voleurs de bichiques.

Sylvie HOAREAU : Est-ce que c'est un métier reconnu ?

M. R. : Les vrais pêcheurs i transmetts ça à zos enfants. Nous nous c'est pas de pêcheurs professionnels. Nous c'est des amateurs. Ici na des facteurs ou d'autres mondes. Ici ce n'est pas reconnu. La Rivière du Mât, les pêcheurs lé affilié avec la Marine. Quand c'est pas la saison de bichiques, on pêche là-bas.

Sylvie HOAREAU : Est-ce que je peux acheter des bichiques ?

M. R. : Ah non ! Là, mi pêche po gagne un carri pour ma famille et le surplus mi vend après.

---

198 Voir les articles de presse en annexes à la page 377.

199 Les bichiques sont les alevins d'un poisson local : le cabot-bouche ronde. Ils sont pêchés à l'embouchure des rivières.

200 Équivaut à une nasse, c'est-à-dire « un panier en forme de cône doté d'une entrée en goulot et se terminant en pointe dans lequel le poisson, une fois entré, ne peut sortir » (Source : Larousse)



Notre récit se termine ici en raison des pluies torrentielles qui se sont abattues sur le quartier.

Entretien du 16/11/2012 avec M. R., pêcheur de bichiques à la Rivière des Roches

Cette activité est reconnue à la Rivière du Mât où les pêcheurs sont en lien avec la Marine nationale. Dans le quartier, une association fédère cette pratique, soit l'*Association Des Pêcheurs De Bichiques De La Riviere Des Roches*, basée du côté de Saint-Benoît.



Les pêcheurs aménagent les berges pour capturer les alevins et ranger leur matériel, d'où les petites maisons construites de part et d'autre de la rivière (voir Figure 21).

La pêche des bichiques sur les berges de la Rivière des Roches	Aire de pique-nique sur les berges de la Rivière des Roches
	
© Sylvie HOAREAU, le 15/11/2012	© Sylvie HOAREAU, le 15/11/2012

**Figure 21: Valorisation des berges de la Rivière des Roches**

Ces paysages attirent aussi les touristes. Des aménagements ont été spécialement construits à cet effet. L'activité touristique se développe autour de la vanille et des bichiques. De nombreux hébergements et restaurants s'installent. En 2011, ils représentent 7% des activités présentes dans le quartier.

D'autres activités comme le thermalisme des Hauts connaissent des destins bien opposés au regard des cas de Cilaos et de Hell Bourg (voir Figure 22).

Cilaos	Hell Bourg
	
© Sylvie HOAREAU, le 13/03/2012	© Sylvie HOAREAU, le 01/08/2011

**Figure 22: Les thermes de Cilaos et de Hell Bourg**

Les thermes de Cilaos ont été découverts au XIX<sup>e</sup> siècle par le docteur Mac Auliffe.

« Dans le domaine de l'hydrothérapie, La Réunion ne souffre d'aucun retard par rapport à l'Europe. Les cures obtenues par un paysan silésien au moyen de la sudation et de l'eau froide sont connus en France vers 1832. Vers 1835, l'Établissement de Graëfenberg ne peut contenir tous les incurables de l'Europe qui veulent obtenir un soulagement de leurs maux. ... L'hydrothermalisme est le « reconstituitif par excellence en imprimant une activité plus considérable à la circulation capillaire, artérielle, veineuse et lymphatique, elle fait promptement disparaître avec l'appauvrissement du sang, les accidents qui y sont liés et ramène les conditions de calorification, de nutrition et d'innervation à l'état physiologique. » Le docteur Jean-Marie Victor Mac Auliffe, fermement attaché à ce cirque, affirme que des personnes menacées de tuberculose pulmonaire ou atteintes de cette affection à un degré avancé peuvent trouver dans le climat réparateur ni trop sec, ni trop humide de cette terre de montagne le meilleur moyen d'arrêter la marche de leur mal. Il écrit à son propos : « Si Bourbon mérite d'être appelé le joyau de la mer des Indes [...] Cilaos est la plus brillante pierrerie de ce bijou. Faire connaître [...] cet inépuisable sanatorium créé par la nature, comme tout exprès pour toutes les maladies des pays chauds, c'est rendre le plus grand service à l'humanité ... » Il plaide pour l'aménagement d'un sanatorium populaire et de chalets payants. Le climat de Cilaos est aussi efficace au rétablissement des impaludés.

Les premiers esclaves marrons qui parcourent ce cirque au début du XVIII<sup>e</sup> siècle en tout sens pour se cacher ont certainement découvert ces sources. Il ne serait pas impossible que le choix de ce nom se soit imposé par la présence de la source d'eau chaude. En effet, nulle part ailleurs la nature ne peut se montrer aussi généreuse envers eux et leur offrir une meilleure hospitalité. »

Source : « Cilaos », *Histoire des communes de La Réunion*, pp. 217-227

Le thermalisme constitue une activité attractive à Cilaos alors que les thermes de Hell Bourg ne fonctionnent plus depuis longtemps. Ces derniers ont une histoire différente mais pourrait constituer une source de revenus supplémentaire pour le quartier. À Hell Bourg, le thermalisme représente une activité du passé.

## *Récit de vie*

« Mr Raphaël FOLIO : [...] Il y a le thermalisme. On peut toujours se lancer dans le thermalisme. J'ai donné l'idée au maire et à tout le monde quoi. J'ai dit le thermalisme on l'a laissé tombé. Ça existait. Vous avez vu les thermes ?

S.H. : Ici, on a des thermes ?

Les anciens thermes ?

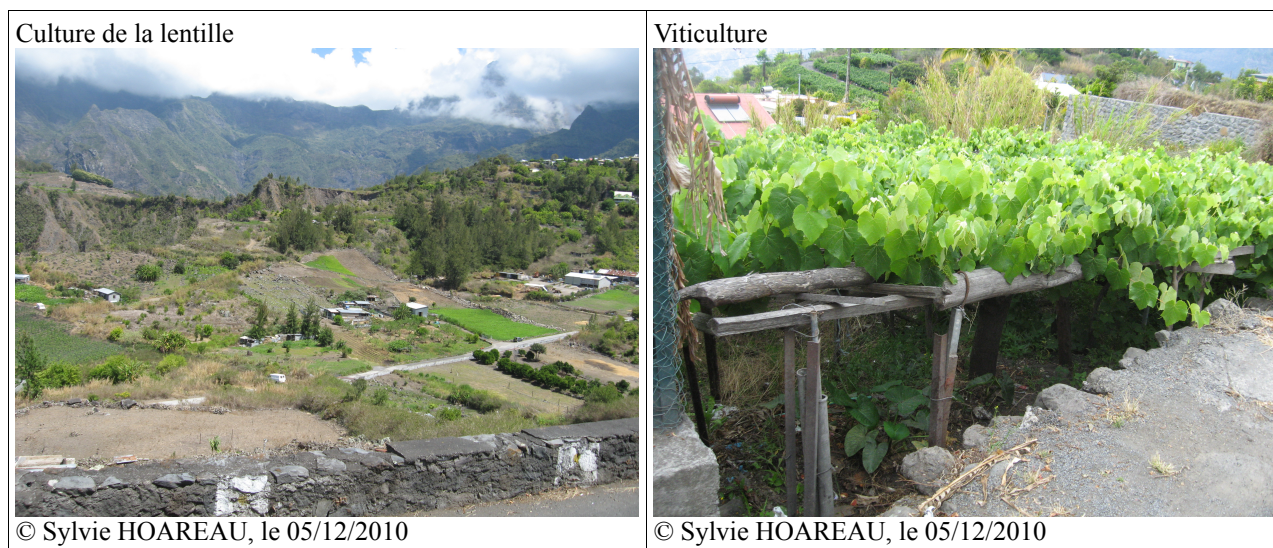
S.H. : Non.

Raphaël FOLIO : Parce qu'Hell Bourg c'est une station thermale. Il y avait des thermes. Les touristes mais aussi les aristocrates pouvaient aller. Tous ces gens là venaient ici pour aller aux bains. Ils prenaient leur bain en bas. Ces bains ont été ensevelis par le cyclone de 40, 1840. Ces bains ont été ensevelis. Mais il y a les ruines. Ces ruines, qui les a déterrées ? C'est encore moi. Moi, je suis allé en France, j'ai demandé une subvention au ministère de la culture. À l'époque on m'avait donné 20 000 francs . On me les a envoyés parce que vous ne faites pas de l'archéologie comme ça sur un site archéologique. Ben c'est le premier site archéologique qui a été fait : la redécouverte des thermes. Et bien l'eau est toujours là. Alors le ministère de la culture m'avait donné 20 000 francs, m'a donné trois experts parce qu'il n'y avait personne ici pour faire de l'archéologie. Ah ben l'archéologie il faut quelqu'un qui s'y connaît. Là il gratte pour ne pas casser. Ça ne part pas pif avec un coup de pelles. J'ai monté un stage avec des jeunes. J'avais 20 jeunes qui faisaient ça gratuitement. Je leur donnais simplement à manger. J'avais un logement pour 20 jeunes. Et puis, on a déterré les thermes. Descendez vous allez voir. Les ruines des thermes. Les ruines de la centrale hydroélectrique qui restait. C'est moi avec mon équipe qui l'avons déterrée. Ben oui, toutes ces eaux thermales on pourrait peut être les retrouver. Vous savez que le thermalisme pour les touristes c'est comme même très important. Non pas en faisant comme à Cilaos une station thermale où tous les gens n'y vont pas. Mais si on faisait autre chose. Ça intéresserait les gens. Ça ferait venir les touristes. Ça ferait venir des gens de toute l'île. On aurait un traitement thermal avec une petite équipe de piscines. Vous voyez il y aurait des tas de choses à faire mais les gens n'ont pas de ... je sais pas. Ils préfèrent demander un RMI ou un emploi etc. au lieu de dire il nous faut, donnez nous un petit coin de vie et puis on va vous donner du travail. Si on prend une piscine, on peut embaucher plus de 100 personnes. Avec tous les touristes, tous les gens qui vont venir pour prendre un bain thermal, naturel parce que cette eau avaient des propriétés qui sont égales. L'eau de La Réunion avait les mêmes propriétés que les sources de Vichy en France. À l'époque les gens qui venaient là venaient se soigner. Il y avait une station thermale. Plus de station thermale, on fait une piscine. Tout le monde pour 5 euros, pour 10 euros. Tout le monde peut rentrer dedans, prendre son bain, le temps qu'il veut puis revenir, repartir, enfin d'autres, etc. Ça ferait venir pas mal de gens. Et combien de gens ils gagneraient à manger et tout ça. Parce que quand vous avez un truc comme ça, ça fait venir des gens. Qui gagne ? C'est le commerçant. Ces gens mangent du tourisme, les restaurateurs, les logeurs. Et tous ces gens là ça créent une chaîne économique. Grâce à la station thermale. Les gens en principe viennent pour le bain. Ben il faut qu'ils mangent, ils faut qu'ils boivent, il faut qu'ils dorment. Il faut que déjà tout ça c'est prévu. Et puis ils voient des choses, ils achètent. Les commerçants. Je ne sais pas. Ils leur vendent des tee-shirts, n'importe quoi. Des petits objets. L'artisanat. »

Source : Entretien à la maison FOLIO, Hell Bourg, le 25 août 2010

Cilaos a su diversifier ses activités. Deux cultures traditionnelles se partagent le territoire cilaosien : la vigne et la lentille (voir Figure 23). La lentille est surtout plantée dans les îlets. La vigne reste elle aussi très localisée.





**Figure 23: Les produits du terroir à Cilaos**

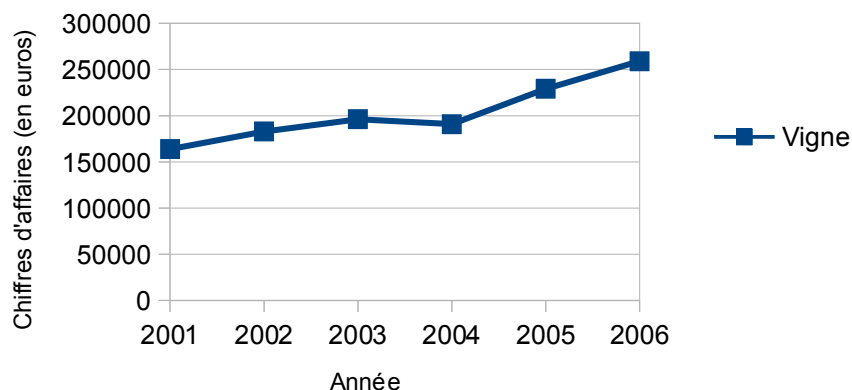
Ces deux cultures du terroir montrent l'importance du secteur agricole dans ce quartier. « Céline Collet, dans son *Etude de l'organisation de l'espace d'un cirque des hauts de La Réunion* avance, pour l'année 1881, une production de 25 tonnes. ... Celle-ci était de 36 tonnes en 2001, 60 tonnes en 2002, 35 tonnes en 2003 et environ 50 tonnes en 2004. »<sup>201</sup> pour la lentille. La culture de la vigne est gérée par le Chai de Cilaos, une coopérative agricole. Son activité montre l'importance de ce secteur, non seulement à l'échelle du quartier mais aussi à celle de l'île. Ces chiffres sont produits par la Fédération Régionale des Coopératives Agricoles de La Réunion<sup>202</sup> (voir Graphique 23).

201 Ville de Cilaos. Disponible sur : <http://www.ville-cilaos.fr/lentilles-1.php>

202 FRCA. Moteur de l'économie agricole. Disponible sur : <http://www.frca-reunion.coop/FR/Coop/Fiche.php?CoopId=9>

### Chiffres d'affaires de la coopérative de la vigne à Cilaos

Source : Fédération Régionale des Coopératives Agricoles



**Graphique 23: Importance de la vigne pour l'économie de Cilaos**

Ce secteur est actuellement en plein essor. En 5 ans, la production a quasiment doublé.

Les équipements économiques de ces quartiers restent essentiellement agricoles : silos, serres, champs de cannes à sucre. Le tourisme se développe notamment par l'importance de l'hébergement et de la restauration. La structure des commerces reste très faible. Ce sont des commerces de proximité (échoppes ou supérettes) ou des boutiques de souvenir.

Le plus faible appareillage économique est celui de Bois Blanc. Les activités y sont peu diversifiées. En l'occurrence, les commerces et les services administratifs sont absents du paysage. Ceci explique les déplacements importants vers l'extérieur concernant l'approvisionnement en biens et en services (voir Carte 28 et Carte 29 à la page 157).

### **b) Des activités incapables de résorber un taux de chômage record**

L'observation des taux d'activité et de chômage montre des disparités entre les quartiers (voir Tableau 15).

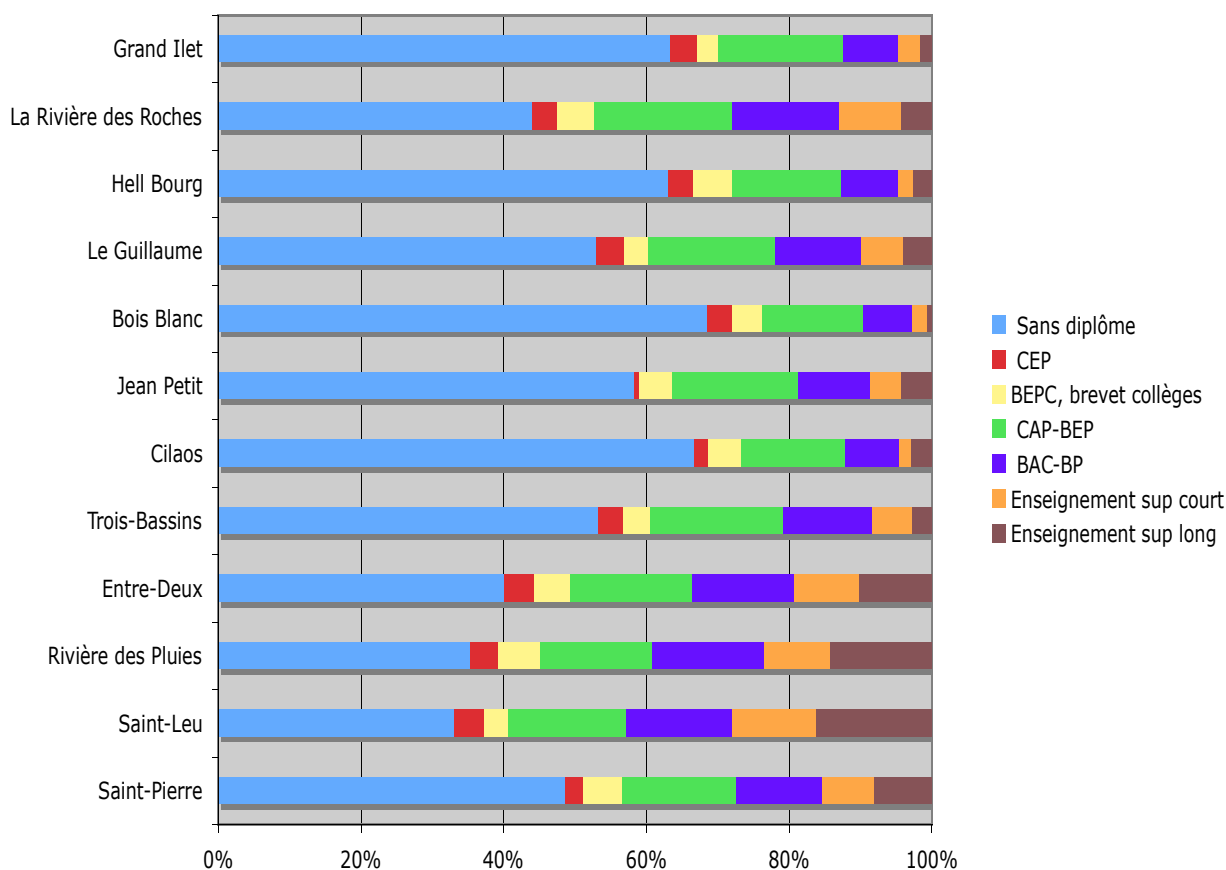
Quartiers	Taux d'activité	Taux de chômage
Centre-ville de Saint-Pierre	65%	29%
Ravine Blanche	63%	44%
Terre Sainte	63%	36%
Basse-Terre	65%	48%
Saint-Leu	70%	28%
Rivière des Pluies	66%	22%
Entre-Deux	69%	30%
Trois-Bassins	67%	41%
Cilaos	64%	41%
Jean Petit	64%	46%
Bois Blanc	60%	45%
Hell Bourg	62%	36%
Rivière des Roches	66%	25%
Grand Ilet	69%	38%
<b>La Réunion</b>	<b>75,50%</b>	<b>27,50%</b>

**Tableau 15: Taux d'activité et de chômage dans les quartiers de type 1**

Dans tous les quartiers, le taux de chômage reste élevé. Il dépasse 40% à La Ravine Blanche, Basse-Terre, Trois-Bassins, Cilaos et Bois Blanc. Ce taux est moins important dans les centres urbains comme Saint-Pierre et Saint-Leu où il oscille entre 20 et 30%. Ceci est à corrélérer avec un taux d'activité dépassant 65%. Les quartiers de La Rivière des Roches et de la Rivière des Pluies bénéficient de l'attraction des pôles urbains voisins, soit Saint-Benoît pour le premier et Saint-Denis pour le second.

Dans ces quartiers, le niveau d'études des habitants reste très faible. Une grande majorité, soit plus de 30% d'entre eux, reste sans diplôme (voir Graphique 25).

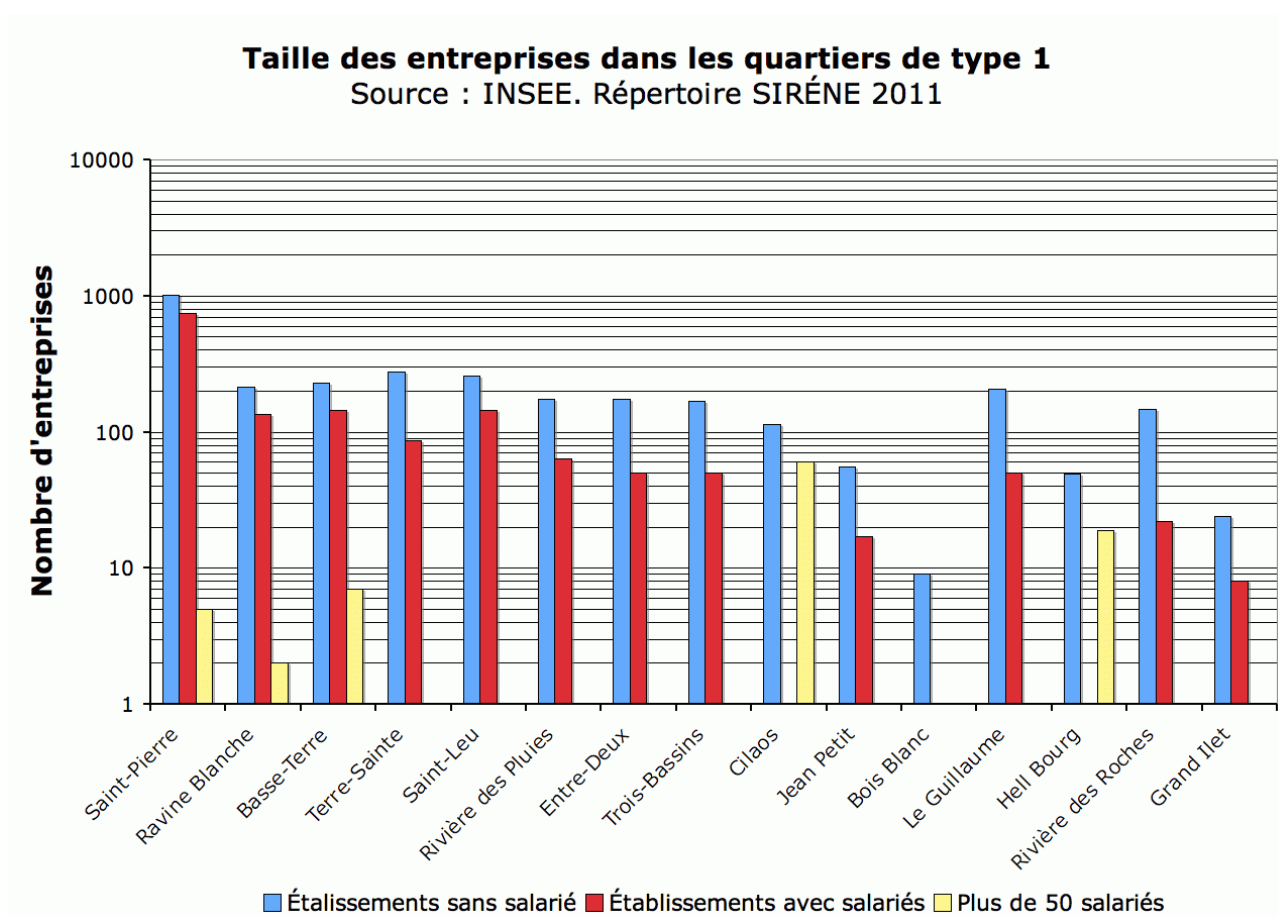
**Population de 15 ans ou plus non scolarisée en  
2009**



**Graphique 24: Niveau de formation de la population des quartiers de type 1**

Les diplômes les plus courants sont des CAP (Certificat d'Aptitude Professionnelle) ou des BEP (Brevet d'Études Professionnelles). Le baccalauréat (BAC) représente environ 10% des diplômes obtenus.

Les quartiers comptent essentiellement des TPE (Très Petites Entreprises). Les établissements sans salariés sont les plus nombreux (voir Graphique 25).



**Graphique 25: Taille des entreprises dans les quartiers de type 1**

Les entreprises de plus de 50 salariés sont implantées dans les centres-villes et ses quartiers périphériques (centre-ville de Saint-Pierre, Ravine Blanche et Terre-Sainte) et dans les cirques (Cilaos et Hell Bourg).

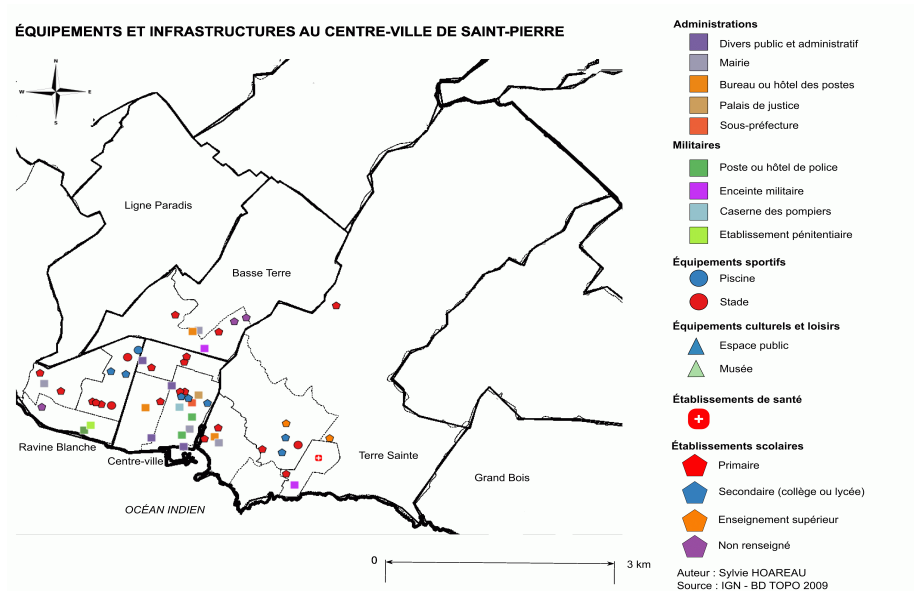
### III) Des caractéristiques environnementales différentes selon les quartiers

Cette dimension comprend les équipements et les infrastructures qui composent le quartier. Ce niveau varie selon la position dans la hiérarchie urbaine (ville, bourg, village) et selon plusieurs paramètres comme le nombre d'habitants, la position par rapport au centre de l'agglomération principale (centre-ville ou centre-bourgs, première couronne (péri-centre), périurbain, rural profond).

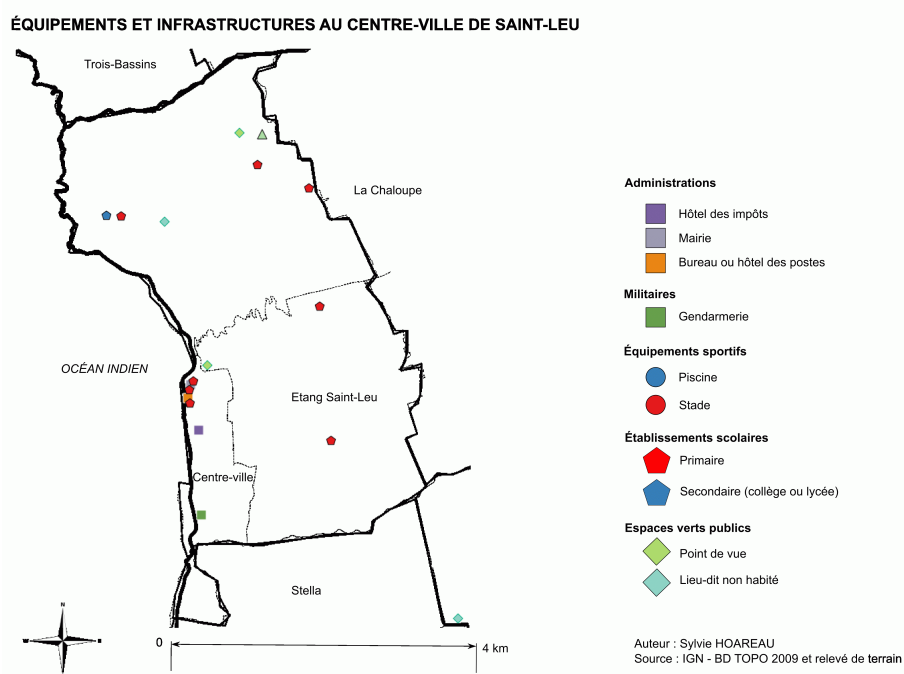


## a) De grandes différences de niveau d'équipements et d'infrastructures

Le niveau d'équipements varie d'un quartier à l'autre. Celui des centres-villes de Saint-Pierre et de Saint-Leu n'est pas le même (voir Carte 35 et Carte 36).



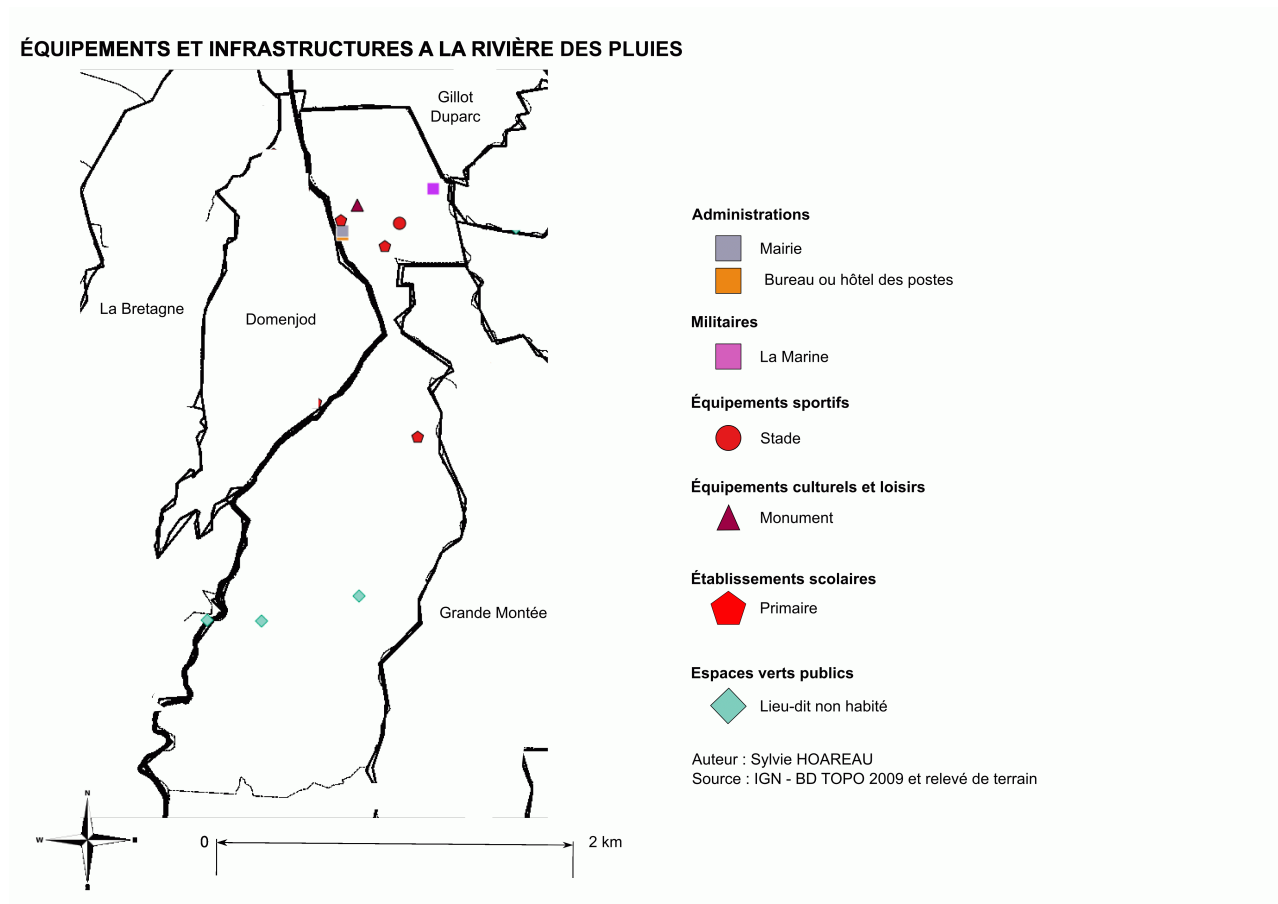
**Carte 35: Localisation des équipements et des infrastructures au centre-ville de Saint-Pierre**



**Carte 36: Répartition des équipements et des infrastructures au centre-ville de Saint-Leu**

Le niveau d'équipements du centre-ville de Saint-Pierre est beaucoup plus complexe que celui de Saint-Leu. Des équipements administratifs micro-régionaux comme la sous-préfecture et le palais de justice se trouvent à Saint-Pierre. Les quartiers péricentraux sont dotés d'enceintes militaires ou d'établissement d'enseignement supérieur comme l'IUT (Institut Universitaire Technologique) à Terre-Sainte.

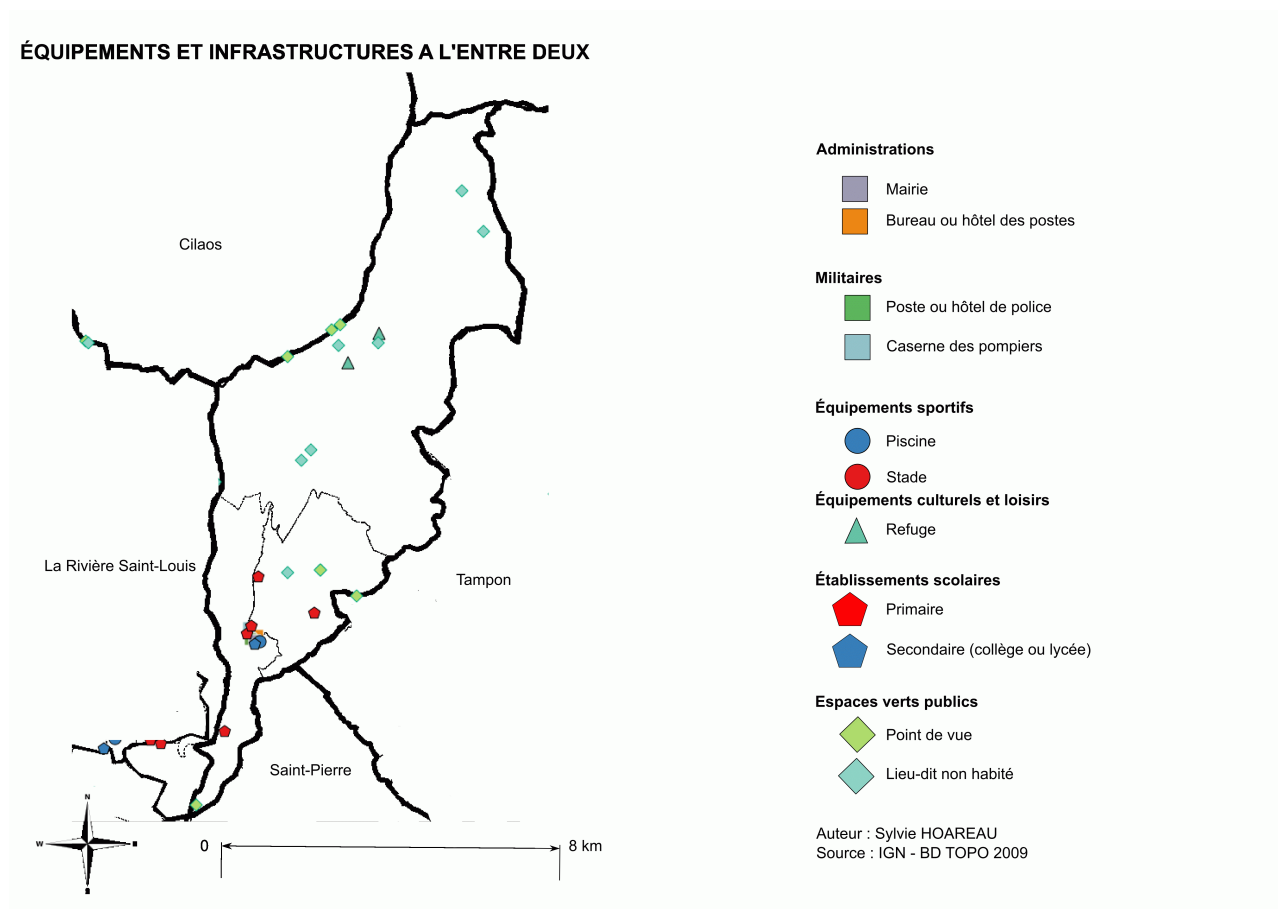
Les bourgs et les villages se structurent autour de la mairie. La Rivière des Pluies et l'Entre-Deux possèdent plusieurs infrastructures concentrées au coeur du bourg dont la mairie annexe, un bureau de Poste et une école primaire (voir Carte 37).



**Carte 37: Localisation des équipements et des infrastructures à la Rivière des Pluies**

À La Rivière des Pluies, les équipements sont concentrés dans le centre-bourg. Une école primaire se trouve à Moka. Le sud du quartier est occupé par la forêt.

À l'Entre-Deux, les équipements sont concentrés à La Mare (voir Carte 38).

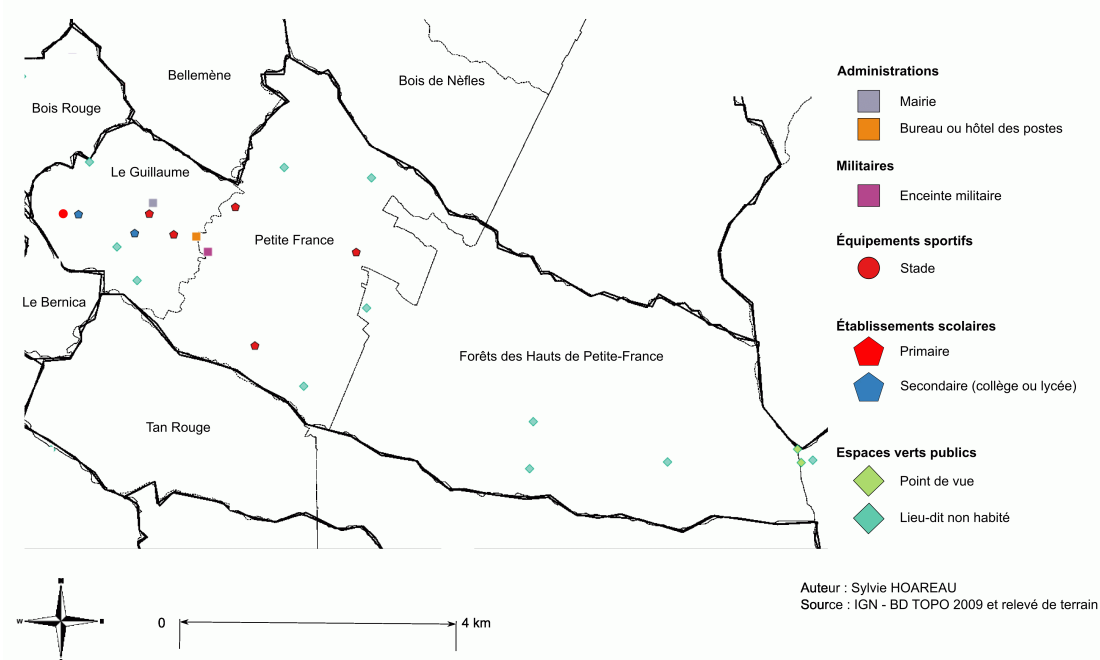


**Carte 38: Localisation des équipements et des infrastructures à l'Entre-Deux**

Le Nord du quartier est occupé par la forêt. Cette dernière est aussi aménagée par des refuges abritant des randonneurs ou des aires de pique-nique.

Dans les villages, la même organisation est adoptée, soit un cœur qui s'organise autour des équipements administratifs de proximité comme la mairie annexe et le bureau de poste. Au Guillaume Saint-Paul et à Hell Bourg, l'organisation des équipements est plus étalée et plus complexe (voir Carte 39 et Carte 40). Les loisirs y sont plus développés (stade, piscine).

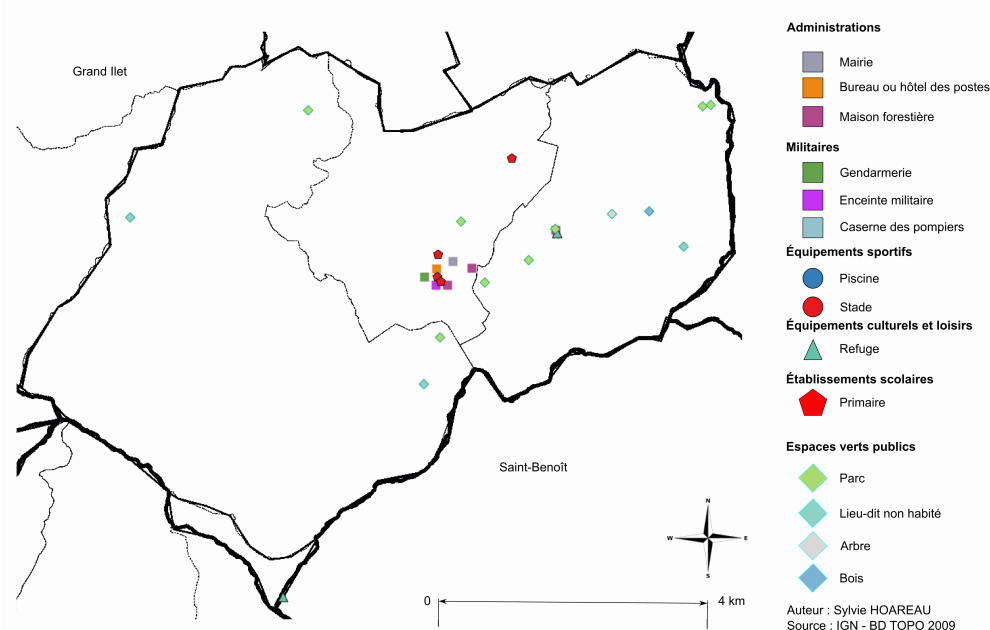
## ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES AU GUILLAUME



**Carte 39: Localisation des équipements et des infrastructures au Guillaume**

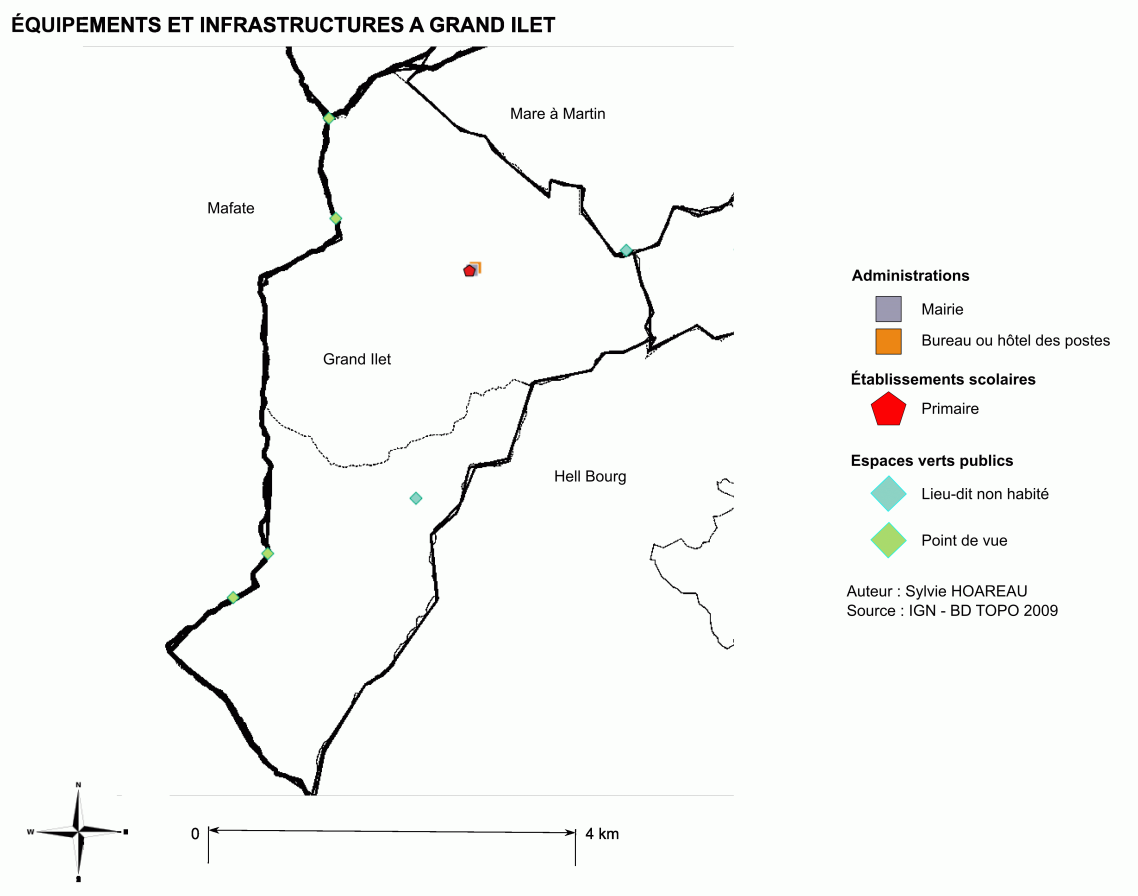
Les équipements les plus évolués (collèges, mairie annexe) sont situés au Guillaume Saint-Paul au détriment de la Petite France qui ne possède que 3 écoles primaires et une enceinte militaire. À Hell Bourg, les équipements restent concentrés au cœur du village (voir Carte 40).

## ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES A HELL BOURG



**Carte 40: Localisation des équipements et des infrastructures à Hell Bourg**

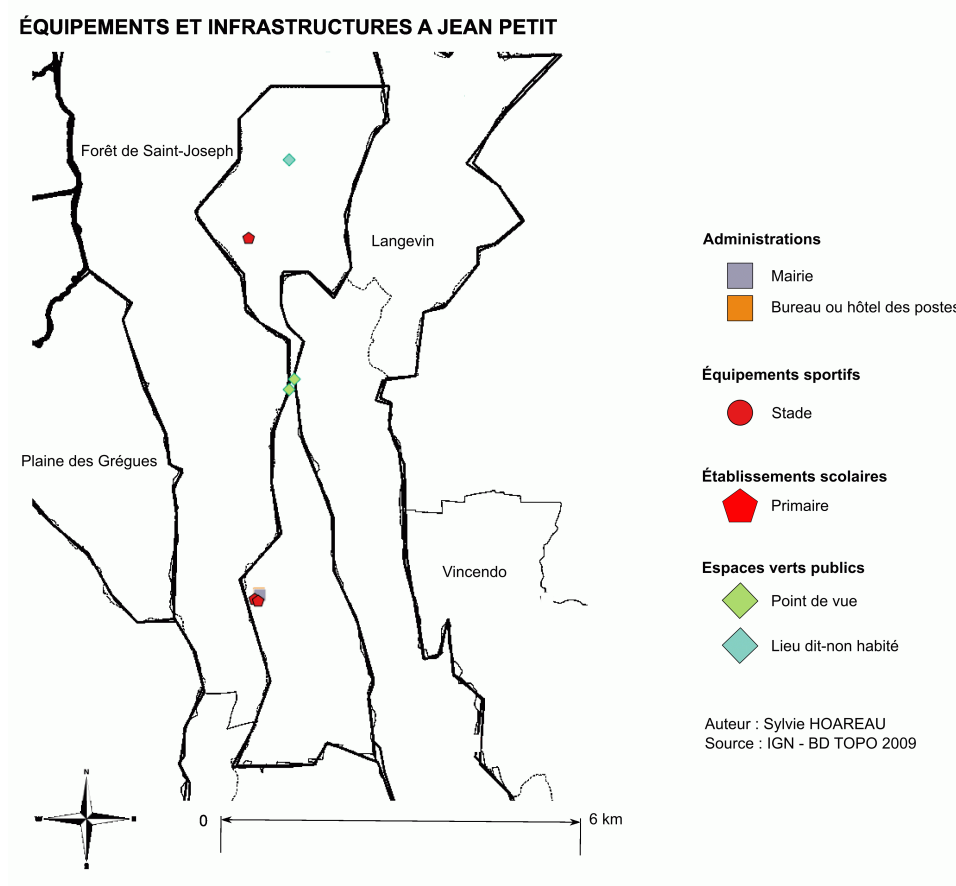
La forêt de Bélouve est aménagée pour le tourisme et les loisirs avec des parcs, des lieux-dits et des arbres remarquables et balisés. Le secteur du Gros-Morne et du Piton d’Anchaing n’est pas équipé. Les équipements sont plus concentrés à Bois Blanc et à Grand Ilet, mais ils restent très rudimentaires (voir Carte 41 et Carte 42). À Grand Ilet, les équipements sont rudimentaires : une mairie, un bureau de poste, une école primaire et un centre médical (voir Carte 41).



**Carte 41: Localisation des équipements et des infrastructures à Grand Ilet**

L’ensemble des équipements est très centralisé.

L’équipement de Jean Petit reste lui aussi très rudimentaire (voir Carte 42). Les équipements sont très concentrés. Au Nord, à Grand Coude, le quartier ne possède qu’une école primaire.



**Carte 42: Équipements et infrastructures à Jean Petit**

Deux pôles sont ainsi mis en évidence. Ils sont dépendants l'un de l'autre. Dans la pratique, les habitants de Grand Coude dépendent de la mairie annexe de Jean Petit<sup>203</sup>.

La vie du quartier s'organise autour de ces équipements. Le quartier se caractérise aussi par sa morphologie, c'est-à-dire les formes du bâti.

## **b) Analyse du bâti (progression, morphologie et qualité)**

Deux dynamiques se sont succédées depuis les années 1950. La période de 1950 à 1990 correspond au temps de la périurbanisation, le bâti s'est considérablement étalé. De 1990 à aujourd'hui, ce phénomène est limité, du moins contenu. La progression du bâti s'effectue par comblement des espaces intersticiels. Ce phénomène est observable dans tous les quartiers.

Dans ces derniers, l'habitat se compose majoritairement de maisons individuelles sauf à Saint-Pierre (voir Tableau 16).

<sup>203</sup> Source : Entretien du avec l'élue de Jean Petit à la mairie annexe de Jean Petit

Quartiers	1999		2008	
	Maisons individuelles	Habitats collectifs	Maisons individuelles	Habitats collectifs
Saint-Pierre (agglomération)				
Saint-Pierre (centre-ville)	1081	1521	1107	2489
La Ravine Blanche	1279	1205	1333	1370
Terre Sainte	1896	404	1978	483
Basse-Terre	1385	892	1521	1445
Saint-Leu	693	150	820	436
Rivière des Pluies	816	41	912	68
Entre-Deux	1525	64	2225	253
Cilaos	1160	3	1516	27
Jean Petit	745	0	1145	5
Bois Blanc	280	0	338	2
Hell Bourg	645	15	829	10
Rivière des Roches	815	15	887	99
Grand Ilet	321	2	377	0

**Tableau 16: Structure de l'habitat dans les quartiers de type 1**

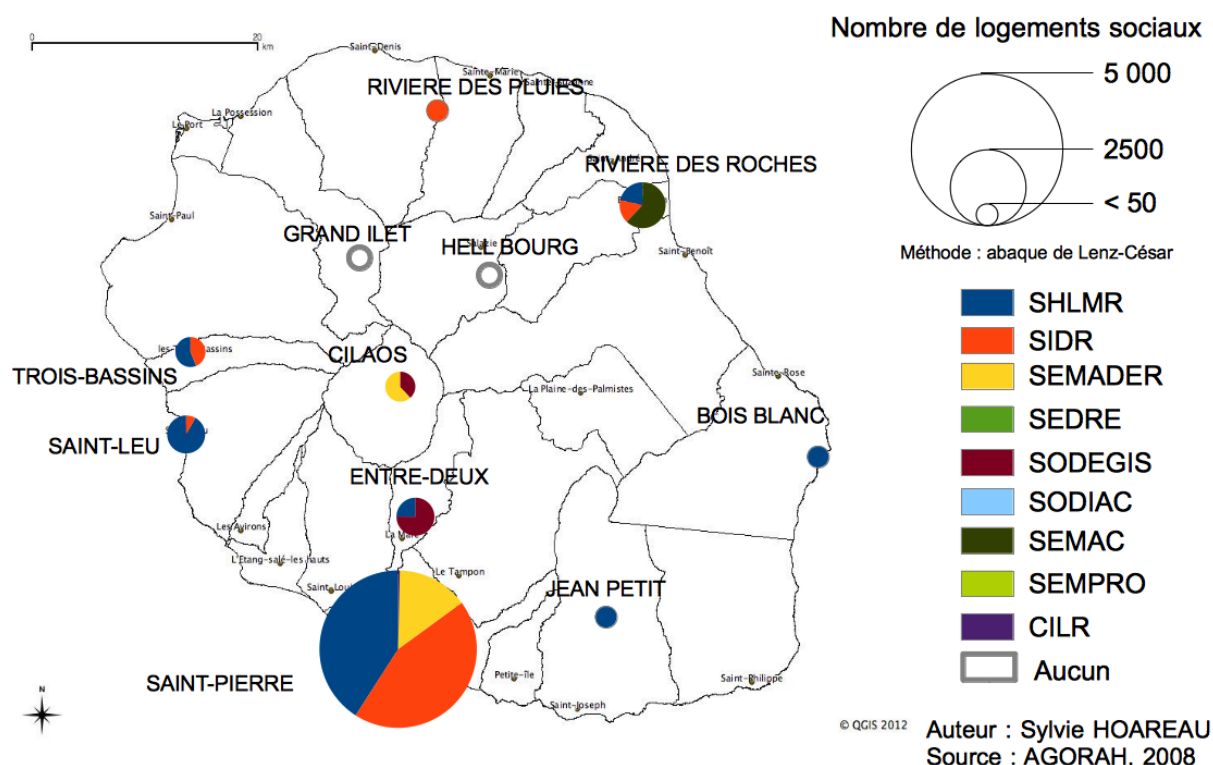
Document auteur, Source : INSEE

Deux profils de quartiers se dégagent : ceux où l'habitat est constitué d'immeubles (les centres-villes comme Saint-Pierre et Saint-Leu et les quartiers périurbains) et ceux où il se compose majoritairement de maisons individuelles (La Rivière des Pluies, l'Entre-Deux, Cilaos, Jean Petit, Bois Blanc, Hell Bourg, Rivière des Roches et Grand Ilet). Dans une grande majorité de quartiers, les logements sociaux et les résidences collectives se développent. Cette progression est plus forte dans les quartiers urbains et périurbains.

Les logements sociaux sont concentrés dans les quartiers urbains comme le centre-ville de Saint-Pierre et ses quartiers proches (Ravine Blanche, Basse-Terre et Terre-Sainte). Ils sont moins nombreux dans les bourgs et dans les villages (voir Carte 43).



## LE PARC LOCATIF SOCIAL DANS LES QUARTIERS DE TYPE 1



Carte 43: Logements sociaux dans les quartiers de type 1

Dans les quartiers des cirques comme Grand Ilet et Hell Bourg, les logements sociaux sont inexistants. Les bailleurs sociaux hésitent à construire dans ces endroits à cause de l'isolement.

### *Entretien avec la SHLMR*

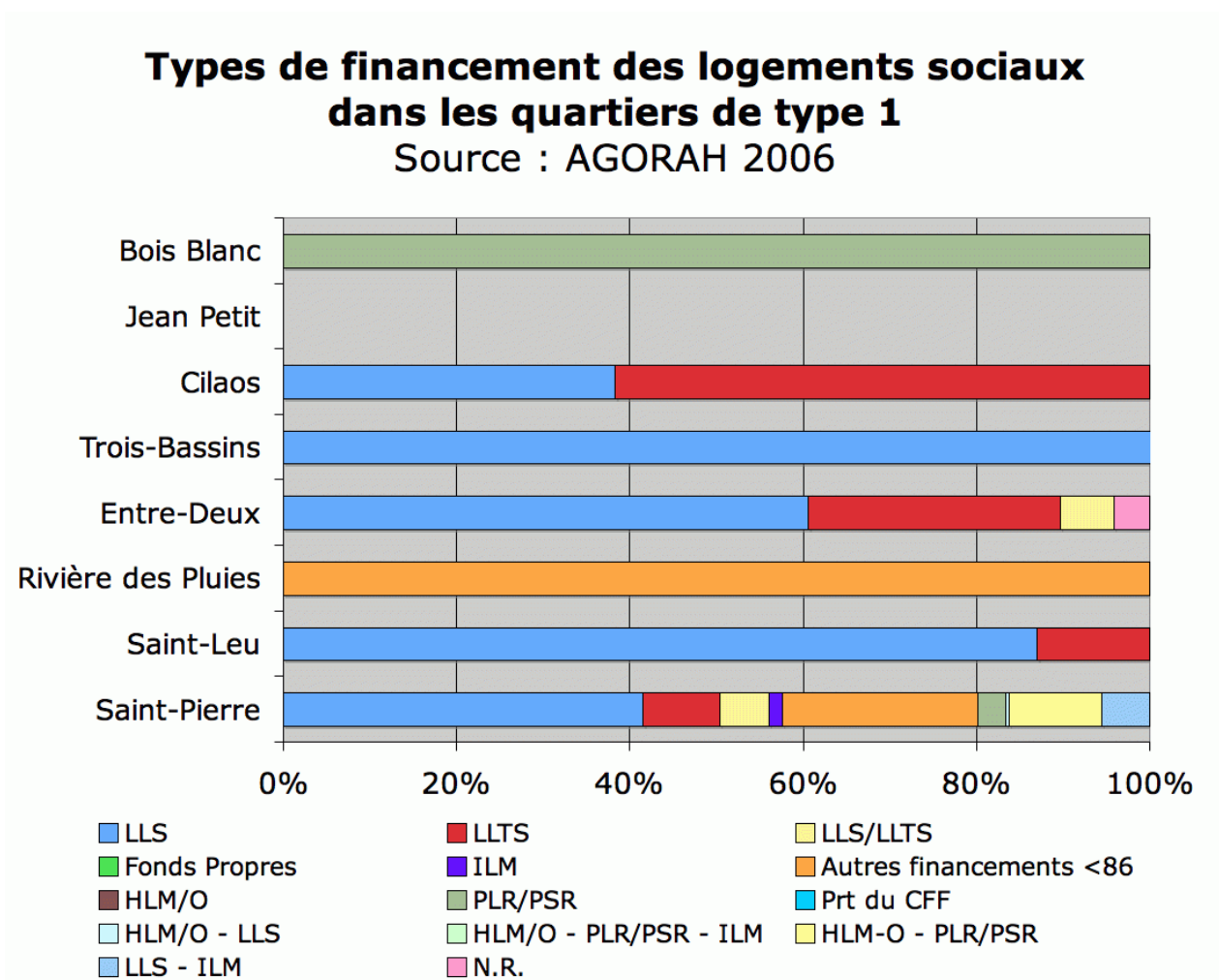
Sylvie HOAREAU : Quelles sont les opérations de la SHLMR dans les quartiers (je lui montre la carte des terrains de recherche) ?

Yann LEROUX : À Cilaos c'est sûr, il n'y en a pas. Je suis là depuis 12 ans, donc je vous donne la vision que j'ai en douze années d'exercice. À Saint-Denis, il y a environ 5000 logements, dans l'ouest à peu près 5000 logements aussi, au Sud 5000 et à l'Est 3 ou 4000 logements. Au Guillaume, à Trois-Bassins, à Saint-Leu, à la Rivière des Roches, dans les petits bassins il y en a. À Bagatelle il n'y a rien. À Saint-André, je vais vous renvoyer vers la gérance de Saint-André. À la Rivière des Roches, nous avons un centre pour enfants autistes (50 places), un centre d'urgence (16 logements) et 36 logements en LLS (Logements Locatifs Sociaux). À Jean-Petit les Hauts, nous avons un au chemin Antonin qui accueillera 30 logements et un autre Mam'zelle Reinette à Jean-Petit les Bas soit 60 logements. Au tampon, il faut voir la gérance. À Saint-Pierre, voir la gérance aussi. À l'Entre-Deux, nous avons la résidence des Quatre-Vents pour les personnes âgées et l'Orangerie à l'entrée du village soit environ 20 logements. **À Cilaos, on n'en a pas parce que c'est loin et très coûteux pour acheminer le matériel pour les constructions. Beaucoup d'opérateurs s'y sont cassé les dents.** À Saint-Leu, on en a une résidence Plateau Caillou, l'opération Ariane au centre-ville soit environ 80 logements. Une résidence Cattleya est en cours dans les Hauts de Saint-Leu au-dessus de la route des Tamarins. À Trois-Bassins, on a la cité Fleurie (8 logements) et

Solange (une trentaine de logements) mais qui ne sera pas livrée avant un ou deux ans. Au Guillaume on a la Pente Mandarine ( 20 logements) et à Petite-France (16 logements) et Vuite ( 80 logements). Pour Saint-Denis, il faut vous rapprocher de la gérance du Ruisseau ou de celle des Calebassiers. À la Rivière des Galets nous n'avons rien. Pour vous la Rivière des Galets c'est quoi ?

Entretien du 10/07/02012 au siège de la SHLMR

Les logements locatifs sociaux (LLS) sont présents dans la majorité des quartiers. Les LLTS (Logements Locatifs Très Sociaux) sont situés à Cilaos, à l'Entre-Deux et dans les centres-villes (voir Graphique 26).



**Graphique 26: Financements des logements sociaux dans les quartiers de type 1**

D'autres types de financements sont utilisés comme ILM (Immeuble à Loyer Moyen), PLR/PSR (Programme à Loyer Réduit / Programme Social de Relogement), et même combinés comme LLS/LLTS. Les autres financements avant 1986 sont ceux qui sont utilisés avant « l'arrêté du 13 mars 1986 relatif à l'application dans les départements d'outre-mer des dispositions relatives aux logements destinés à l'accession à la propriété construits à l'aide de primes à la construction convertibles en bonifications d'intérêt, de prêts spéciaux du Crédit foncier de France et de

subventions complémentaires de l'Etat. »<sup>204</sup> En 1854, le Crédit Foncier de France « doit répondre à l'endettement massif de l'agriculture et des paysans français ... L'élargissement, en 1860, des activités du Crédit Foncier au financement des collectivités locales, lui a permis de devenir leur principal prêteur de 1890 à 1930 environ. Mais ces opérations, réduites de manières drastiques avec la priorité donnée au financement des prêts au logement à partir de 1950, sont réactivées de 1985 à 1995. »<sup>205</sup> Nous nous sommes intéressés à la morphologie du bâti (immeubles, maisons individuelles). Nous voulions savoir si la localisation du Parc Locatif Social (PLS) coïncide avec la verticalité du bâti.

## 1) Le comblement des dents creuses en milieu urbain et péri-central

Au regard de la hauteur des bâtiments, le centre-ville et les quartiers de la banlieue (Ravine Blanche, Terre-Sainte et Basse-Terre) sont très denses. Les constructions sont essentiellement verticales, laissant peu de place à l'habitat traditionnel.

Cette progression de la verticalité vient du développement du parc locatif social, très accentué dans le péri-centre. Par ailleurs, ce bâti est en pleine réhabilitation à Basse-Terre et à Terre-Sainte. Le témoignage ci-dessous montre combien le paysage des quartiers périurbains a beaucoup changé de 1950 à aujourd'hui.

### *Récit de vie*

« Na 30 - 25 ans en arrière avant n'avait de maisons ici. Le quartier lé très bien. Lu la devenu une vraie ville. Si où ça va Rodrigues, ou revient à Terre Sainte lontan. I soigne cochon dans la cour. Avant ater là n'avait une cour, une maison, un pied de figuier. Si un monde la parti en métropole na 20 ans et lu revient lu reconnaît plus. Tout ça n'avait point quand lu revient. Par exemple, n'avait point le ti pont sur la rivière d'Abord. Fallait faire tout le tour pour aller en ville. »

Entretien du 21/02/2011 avec un pêcheur de Terre Sainte

De plus en plus, on sacrifie les espaces verts pour établir de nouvelles constructions (logements sociaux ou lotissements).

Au centre-ville de Saint-Leu et dans ses quartiers satellites, la hauteur du bâti ne dépasse pas 16 mètres. Actuellement, le centre-ville est en pleine réhabilitation. La ZAC Four à Chaux s'inscrit en continu du tissu urbain existant.

---

204 Légifrance. Disponible sur : <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000193426>

205 Archives nationales. Disponibles sur :

[http://www.archivesnationales.culture.gouv.fr/cam/2/egf/donnees\\_efg/2001\\_026\\_CreditFDF/CreditFDF\\_FICHE.html](http://www.archivesnationales.culture.gouv.fr/cam/2/egf/donnees_efg/2001_026_CreditFDF/CreditFDF_FICHE.html)

## 2) La morphologie singulière des espaces périurbains

Par définition, le périurbain représente « ce qui est autour de la ville. »<sup>206</sup> Ces quartiers subissent l'influence d'une ville-centre : la Rivière des Pluies celle de Saint-Denis et de Sainte-Marie, la Rivière des Roches celle de Bras Panon. L'habitat y est très concentré. Sa progression est freinée par la rivière. Dans ces deux quartiers, l'habitat social n'est pas très développé. La hauteur des résidences n'excède pas 8,40 mètres<sup>207</sup>.

## 3) Les quartiers ruraux traditionnels : les bourgs et les villages

« Le *Dictionnaire de la géographie*<sup>208</sup> donne cette définition du mot « rural » : « La géographie rurale étudie la campagne et non pas seulement l'agriculture ». Renvoyés à l'article « campagne » nous y trouvons cette nouvelle définition : « la campagne s'oppose à la ville, les faits de la campagne sont les faits ruraux ». Ainsi, la campagne se définit-elle comme un négatif de la ville et uniquement de cette façon. »<sup>209</sup>

Les bourgs (Trois-Bassins, Cilaos, Entre-Deux) se sont développés au sein d'un ensemble à l'époque coloniale : le quartier Saint-Etienne pour Cilaos et l'Entre-Deux, le quartier Saint-Paul pour Trois-Bassins. Grâce à leur croissance démographique, ils se sont distingués progressivement des pôles urbains existants.

Selon la typologie établie par René LEBEAU<sup>210</sup>, Bois Blanc et Jean-Petit sont des villages en ligne. Ils s'étirent respectivement le long de la route nationale 3 et le long de la route de Jean-Petit. Ce sont ces axes de circulation qui supportent le développement de ces quartiers. À Jean-Petit, l'habitat reste plus dispersé.

Dans ce quartier, l'héritage a contribué au morcellement du parcellaire et à l'extension urbaine sous forme de maisons individuelles comme le montrent les témoignages ci-dessous.

### *Récits de vie*

Sylvie HOAREAU : À choisir, où souhaitez-vous habiter et pourquoi ?

M. : Mes parents y habitent Jean Petit. C'est un héritage par succession. Nena tout : le docteur, la mairie, La Poste.

Entretien du 10/08/2010 avec un habitant de Jean-Petit

---

206 DEZERT Bernard. METTON Alain. STEINBERG Jean. id. p. 29

207 Exploitation personnelle de la couche « Bâti indifférencié » de la BD TOPO 2009 après traitement par catégorie (méthode de Jenks)

208 GEORGE Pierre. *Dictionnaire de la géographie*. Paris. PUF. p. 54

209 GUERIN J.-P., GUMUCHIAN Hervé. « Ruraux et rurbains : Réflexions sur les fondements de la ruralité aujourd'hui. » In: *Revue de géographie alpine*. 1979, Tome 67 N°1. p. 90.

210 LEBEAU René. 7ème éd. *Les grands types de structure agraire dans le monde*. Paris. Armand Colin. 2004. p. 34

Une habitante de Terre Sainte : « Au fait, nou la pas toujours habite ici. Nou habité la ligne des Bambous avant. C'est un héritage. Ou voit tout band terrain là c'est un héritage. Nou la venu habite ici à cause mon grand-père. Lu navait un terrain ici que lu la partagé entre ses enfants mais nou aimerait changé parce que nou aime pu ici. »

Entretien du 16/11/2010 à Terre-Sainte (Saint-Pierre). Habitante, 15 ans. À son domicile, rue Georges Moy de la Croix

À propos de la morphologie urbaine, les bâtiments ne sont pas très élevés. Ce sont essentiellement des maisons individuelles avec au maximum 1 à 2 étages, soit une hauteur de 6 à 14 mètres. La même tendance s'affiche à Bois Blanc, au Guillaume, à Hell Bourg et à Grand Ilet.

La morphologie urbaine dense (immeubles) dans certains quartiers est liée à une consommation accrue du foncier. Elle résulte du développement de l'espace résidentiel vers les Hauts de l'île.

#### 4) Le développement des résidences secondaires dans les Hauts

Dans tous ces quartiers, le bâti destiné à l'habitation se divise en trois catégories :

- les résidences principales « occupé(es) de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage »<sup>211</sup> ;
- les résidences secondaires et les logements occasionnels « utilisé(s) pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires »<sup>212</sup> ;
- les logements vacants soit « un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...) »<sup>213</sup>.

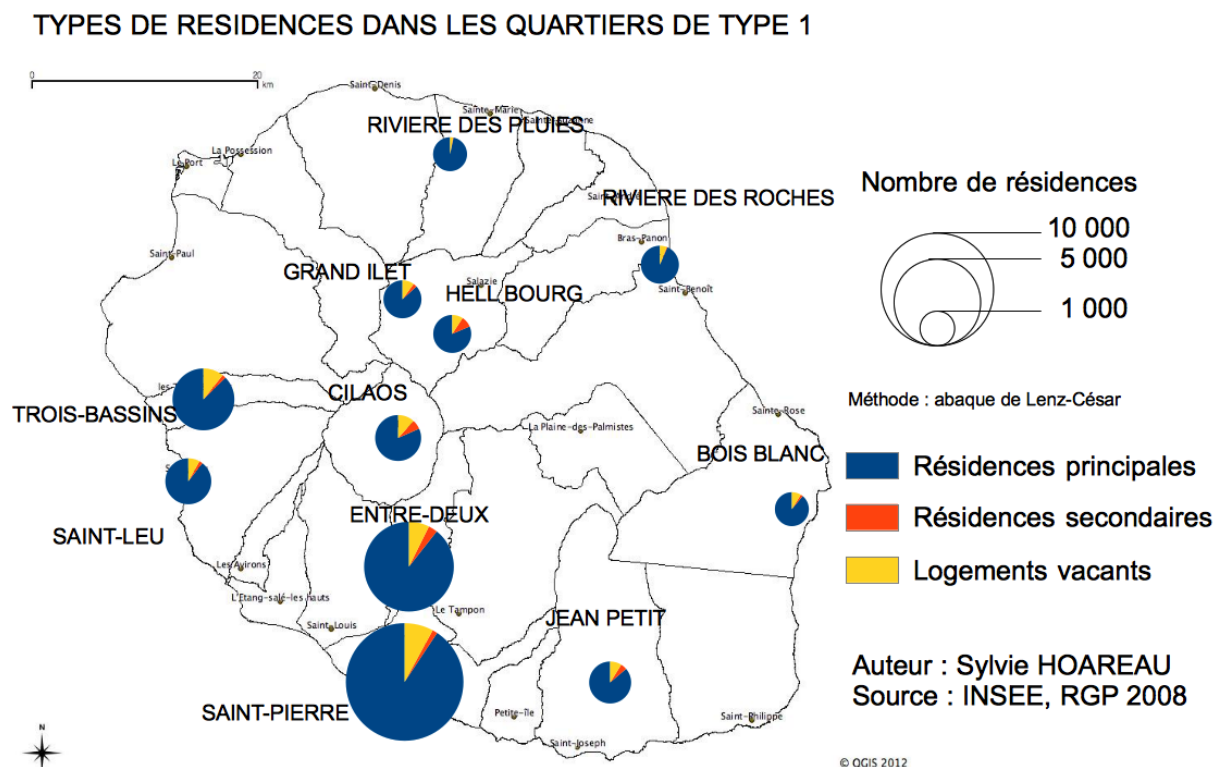
Leur répartition varie selon les quartiers et leur implantation n'est pas sans conséquence sur la gestion du foncier (voir Carte 44).

---

211 INSEE. Définitions et méthodes. Disponible sur : <http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/residence-principale.htm>

212 INSEE. Définitions et méthodes. Disponible sur : <http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/residence-secondaire.htm>

213 INSEE. Définitions et méthodes. Disponible sur : <http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/logement-vacant.htm>



#### Carte 44: Part des résidences secondaires dans les quartiers de type 1

Les résidences secondaires sont les plus nombreuses à Hell Bourg, à Cilaos, à l'Entre-Deux et à Jean Petit, soit dans des quartiers situés à plus de 600 m d'altitude. Ces maisons de changements d'air appartiennent à des citoyens qui les ont construits dans les Hauts.

### c) Une dichotomie dans la répartition des espaces verts entre les Bas et les Hauts

Les quartiers des Hauts sont remarquables par la végétation préservée dans les paysages. Toutefois, ces espaces verts font partie soit du patrimoine mondial de l'UNESCO soit du Parc National Régional comme à Cilaos, à Hell Bourg et même à Bois Blanc, considéré comme un quartier des Hauts malgré sa position littorale<sup>214</sup>.

Les paysages des quartiers des Bas sont de plus en plus minéraux. En effet, le littoral a connu une très forte minéralisation. L'habitat y est massé. Par conséquent, les espaces verts sont rares ou ils restent bien localisés. Ils apparaissent sous la forme de jardins publics, de parcs ou encore d'aires de jeux (voir Figure 24).

<sup>214</sup> DALAMA Gisèle. id.



La place de la mairie au centre-ville de Saint-Pierre



© Sylvie HOAREAU, le 09/06/2010

Le Parc du 20 décembre au centre-ville de Saint-Leu



© Sylvie HOAREAU, le 15/08/2010

La végétalisation du front de mer de Saint-Pierre



© Sylvie HOAREAU, le 09/06/2010

La végétalisation du front de mer de Saint-Leu



© Sylvie HOAREAU, le 08/06/2010

**Figure 24: Les espaces verts dans les centres-villes de Saint-Pierre et de Saint-Leu**

Ces espaces sont aménagés par les hommes. Par ailleurs, ils en portent les marques : pelouses synthétiques, plantes exogènes, systèmes de plantations des arbres. Cette « artificialisation » du littoral » consiste à tenter de faire coexister sur cette frange littorale, spatialement très limitée, des infrastructures et des activités associées toujours plus nombreuses qui viennent en quelque sorte se superposer les unes aux autres au fil du temps. »<sup>215</sup>

215 SIMON Thierry. « Espaces et paysages littoraux réunionnais : formation et représentations, enjeux et dynamiques »  
In JAUZE Jean-Michel. SAFFACHE Pascal. *Travaux et Documents*. Approche des littoraux réunionnais et martiniquais. Juin 2007. n°32. p. 126



## IV) Synthèse : modélisation de l'espace réel des quartiers de type 1

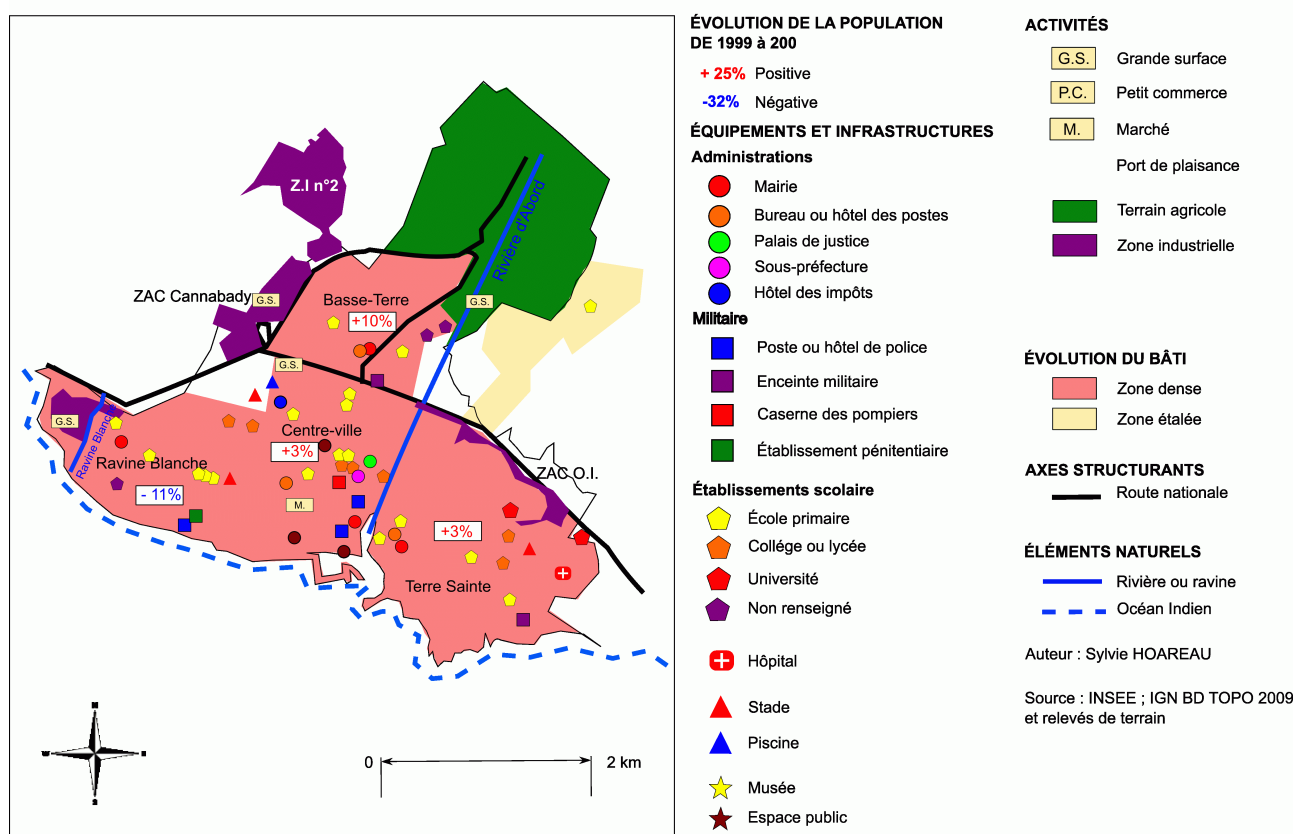
En superposant les résultats obtenus après l'analyse de la démographie, des activités et de l'environnement, nous avons construit des modèles d'organisation de l'espace pour tous les quartiers à l'étude. Nous avons dégagé plusieurs modèles dépendants de la position des quartiers par rapport au noyau urbain originel : le centre-ville et ses quartiers péri-centraux, les espaces périurbains et ceux du rural profond.

### Le centre-ville (et ses quartiers péri-centraux)

Cette catégorie comprend deux quartiers : Saint-Pierre et Saint-Leu.

La cartographie de l'organisation de l'espace du centre-ville de Saint-Pierre (voir Carte 45), nous a permis de dégager un modèle.

Organisation de l'espace dans le centre-ville de Saint-Pierre



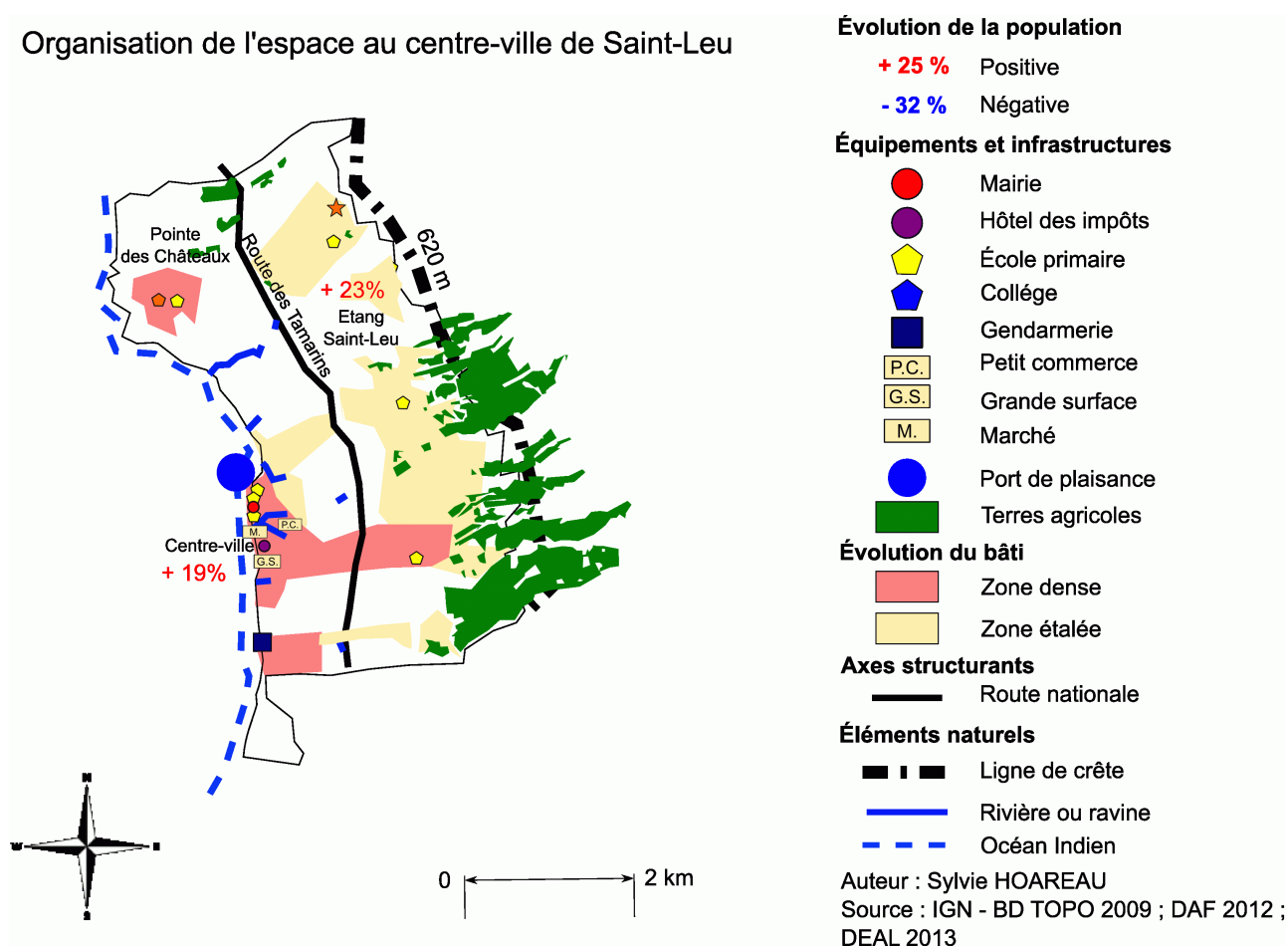
### Carte 45: Organisation spatiale du centre-ville de Saint-Pierre et de sa banlieue

Le centre-ville de Saint-Pierre s'articule autour de trois pôles : Ravine Blanche, Terre-Sainte et Basse-Terre. Suite à l'extension urbaine, ces trois pôles s'inscrivent en continu du tissu urbain existant. Les quartiers de La Ravine Blanche et de Terre-Sainte sont séparés du centre-ville par un

cours d'eau : la ravine Blanche et la Rivière d'Abord. La route nationale permet de relier tous ces ensembles entre eux. En périphérie de ces quartiers, les zones industrielles et les zones d'activités se développent. Dans ces dernières, de nouveaux commerces se développent : ce sont les centres commerciaux avec leur galerie marchande. Ils viennent concurrencer les commerces plus traditionnels de l'hypercentre.

Le centre-ville de Saint-Leu suit à peu près cette logique. La différence repose sur sa position en piémont et sur son isolement par rapport aux quartiers voisins (voir Carte 46).

### Organisation de l'espace au centre-ville de Saint-Leu

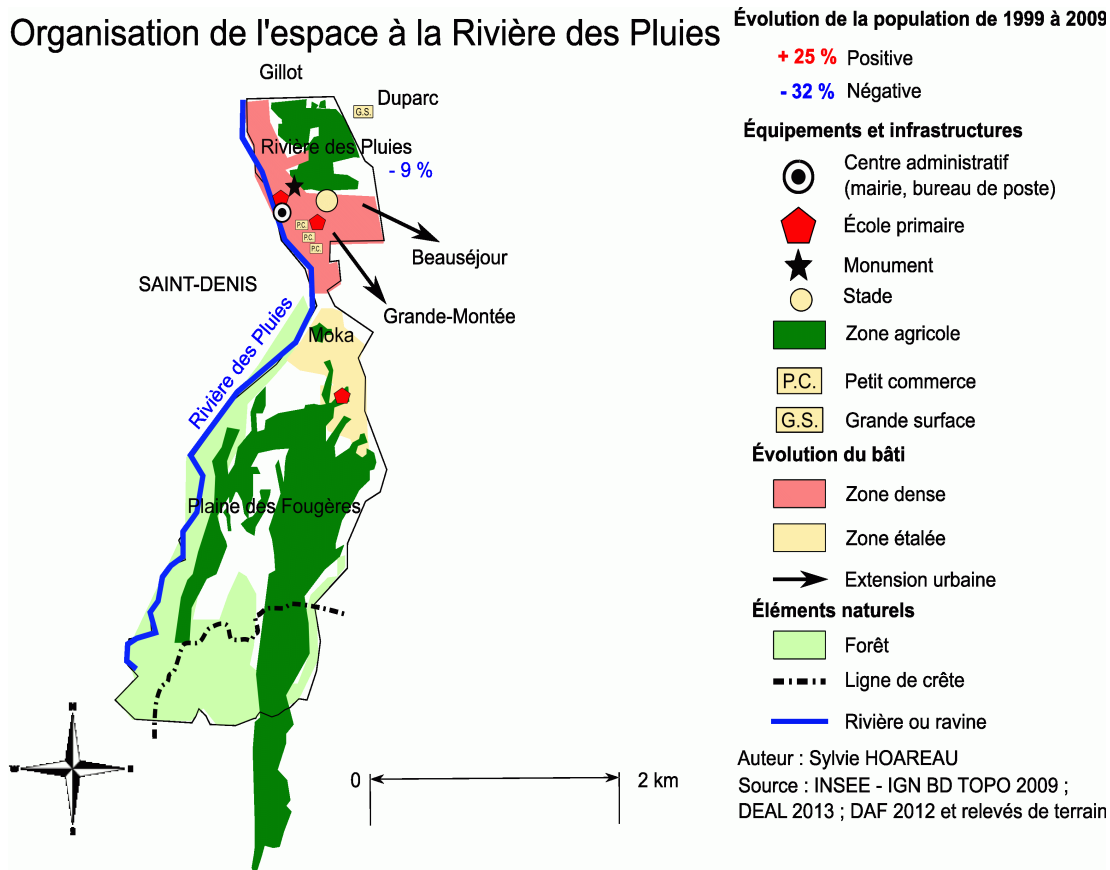


**Carte 46: Organisation spatiale du centre-ville de Saint-Leu**

Le centre-ville présente toutes les caractéristiques d'une ville balnéaire : port de plaisance, petits commerces et grandes surfaces. Il se démarque par sa faible surface, d'où un bâti très dense. Toutefois, les logements sociaux sont peu nombreux : soit trois résidences collectives (Ariane, Les Poissons et Caravelles). Les éléments indispensables aux besoins essentiels des habitants y sont également présents : mairie, hôtel des impôts, école, collège et gendarmerie.

### Les quartiers périurbains

Nous nous appuyons sur les travaux de Jean-Michel JAUZE et de Joël NINON<sup>216</sup> pour qualifier ces espaces de périurbains. L'espace périurbain se compose des « espaces subissant l'influence et la croissance de la ville centre, tout en conservant des activités rurales et agricoles, souvent sur la majorité de leur territoire. »<sup>217</sup> Les quartiers de la Rivière des Pluies et de la Rivière des Roches appartiennent à cette catégories (voir Carte 47 et Carte 48).



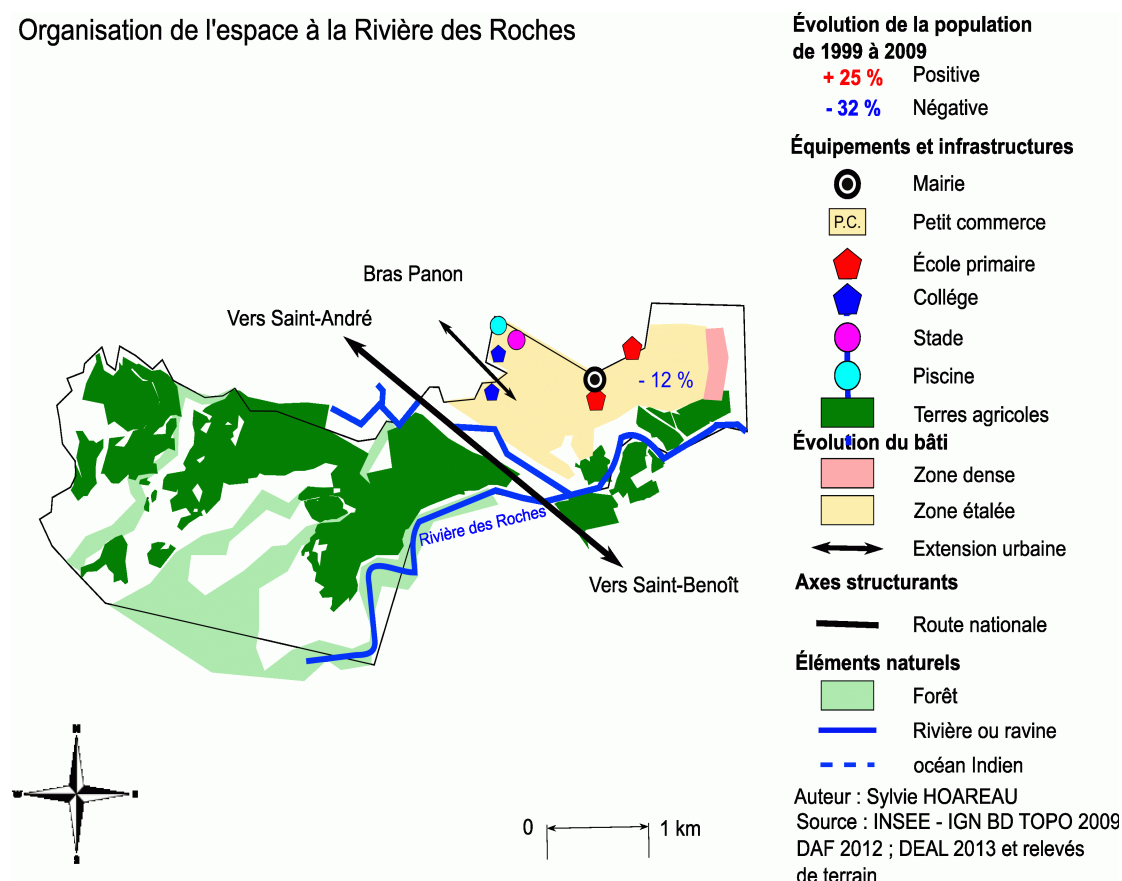
**Carte 47: Organisation spatiale de la Rivière des Pluies**

Les équipements sont concentrés à La Rivière des Pluies. Ce quartier est considéré comme un pôle d'équilibre par rapport à la ville de Sainte-Marie, chef-lieu de sa commune. Il poursuit son extension vers l'Est (Beauséjour et Grande Montée) parce que le cours d'eau freine son développement vers l'Ouest.

216 JAUZE Jean-Michel. NINON Joël. « Dynamiques et expressions de la périurbanisation à La Réunion ». *Cahiers d'Outre-Mer*. Volume 52. n°206. Avril-juin 1999. p. 144

217 DEZERT Bernard. METTON Alain. STEINBERG Jean. *La périurbanisation en France*. Paris. Sedes. 1991. p. 29

## Organisation de l'espace à la Rivière des Roches



**Carte 48: Organisation spatiale de la Rivière des Roches**

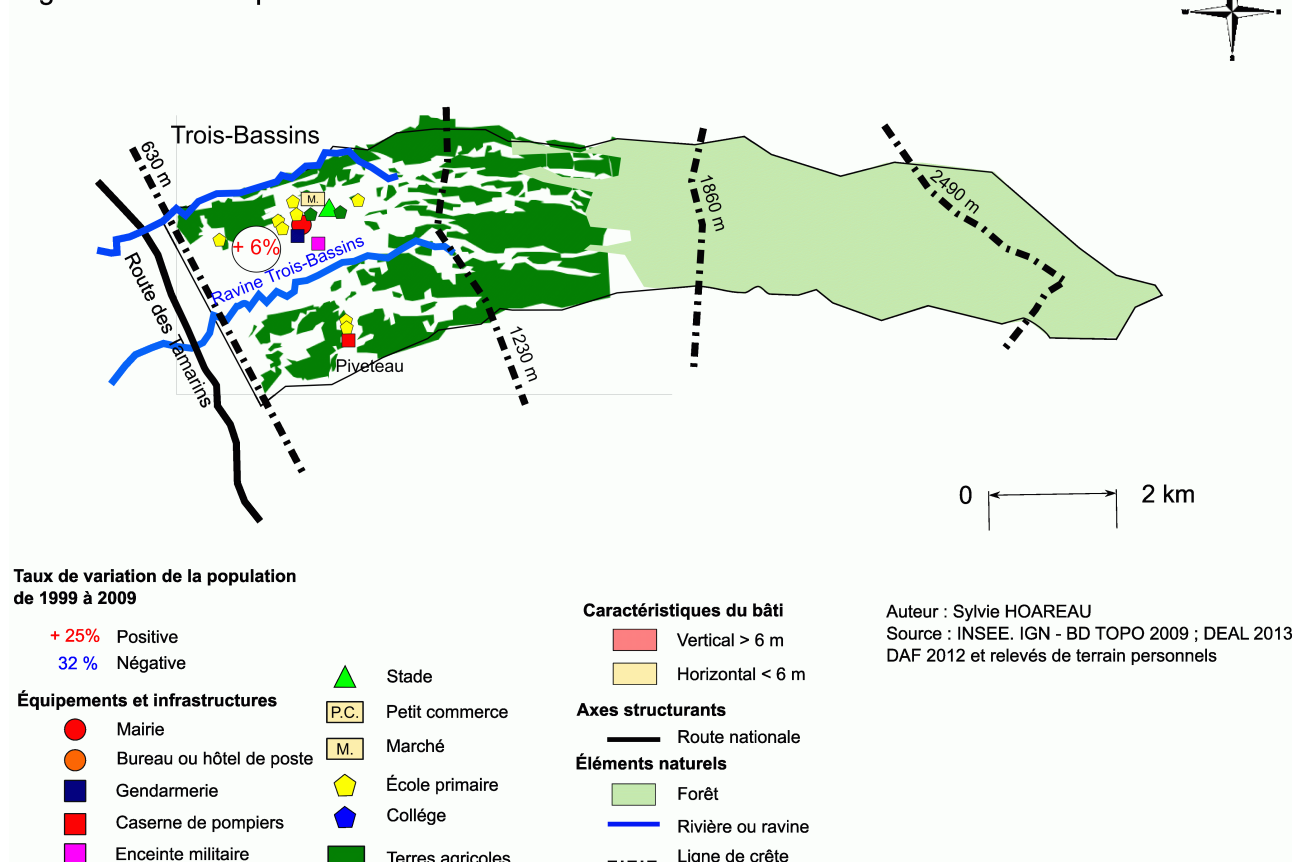
Le centre du bourg ou du village se caractérise par la densité : administrative économique et logements. Dans tous les quartiers, le territoire des Hauts (au-delà de 600 mètres) est occupé par la forêt.

Ces quartiers ont une organisation en couronnes. La première couronne se compose des résidences, extension du noyau originel. Des zones d'activité s'y installent aussi. La seconde est constituée des terrains agricoles. Enfin, la troisième comprend les espaces forestiers.

## Les bourgs des mi-pentes

Deux quartiers appartiennent à cette catégorie : Trois-Bassins et l'Entre-Deux. À Trois-Bassins, les équipements sont concentrés dans le centre-bourg. Un autre pôle se développe au Sud de la Ravine de Trois-Bassins (voir Carte 49).

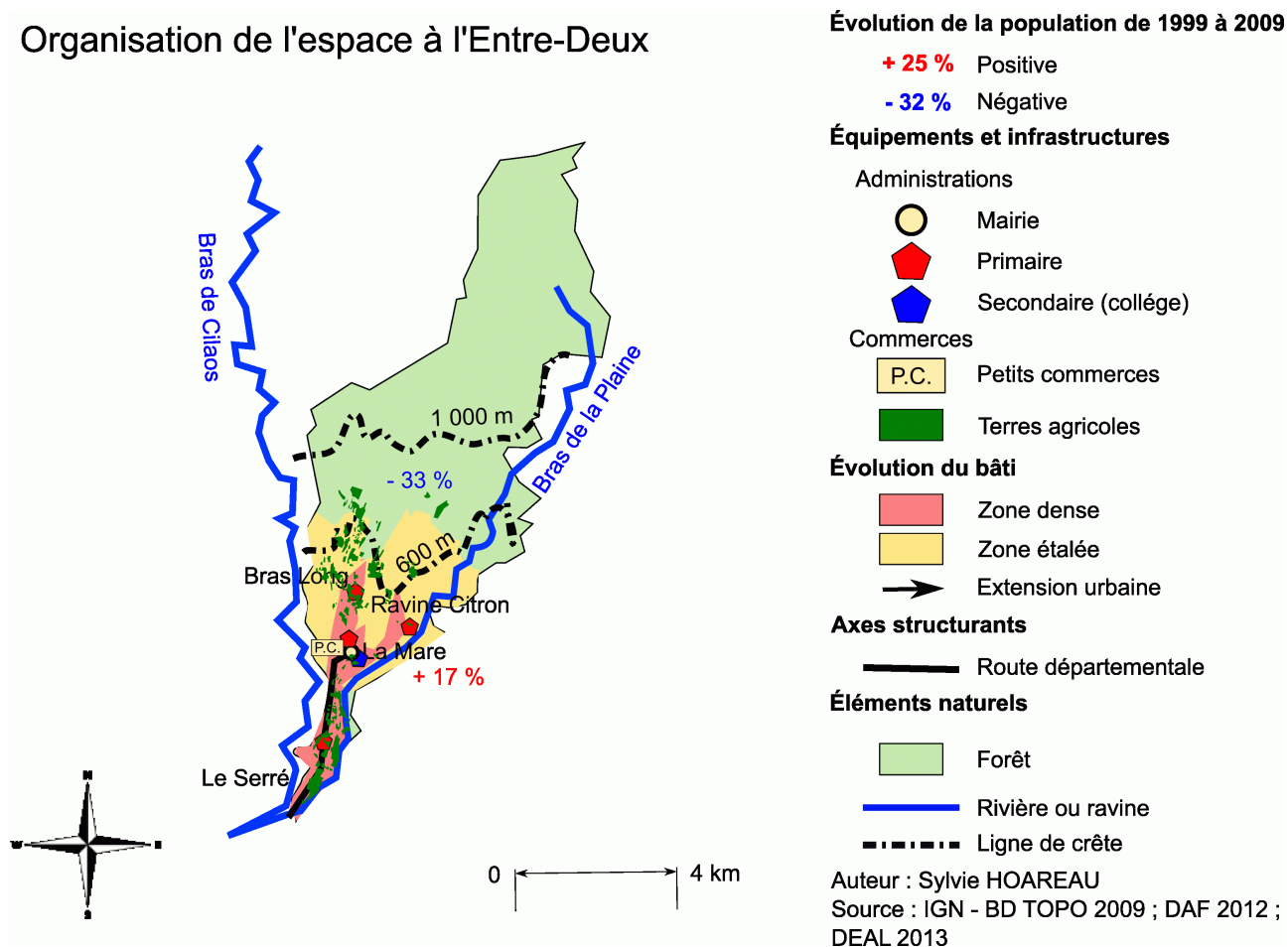
## Organisation de l'espace à Trois-Bassins

**Carte 49: Organisation spatiale de Trois-Bassins**

Le développement du centre-bourg est limité entre deux cours d'eau. Il est aussi porté par la route des Tamarins. La forêt domine l'Est du quartier.

À l'image de Trois-Bassins, le développement de l'Entre-Deux s'effectue entre deux cours d'eau : le Bras de Cilaos et le Bras de la Plaine (voir Carte 50).

## Organisation de l'espace à l'Entre-Deux

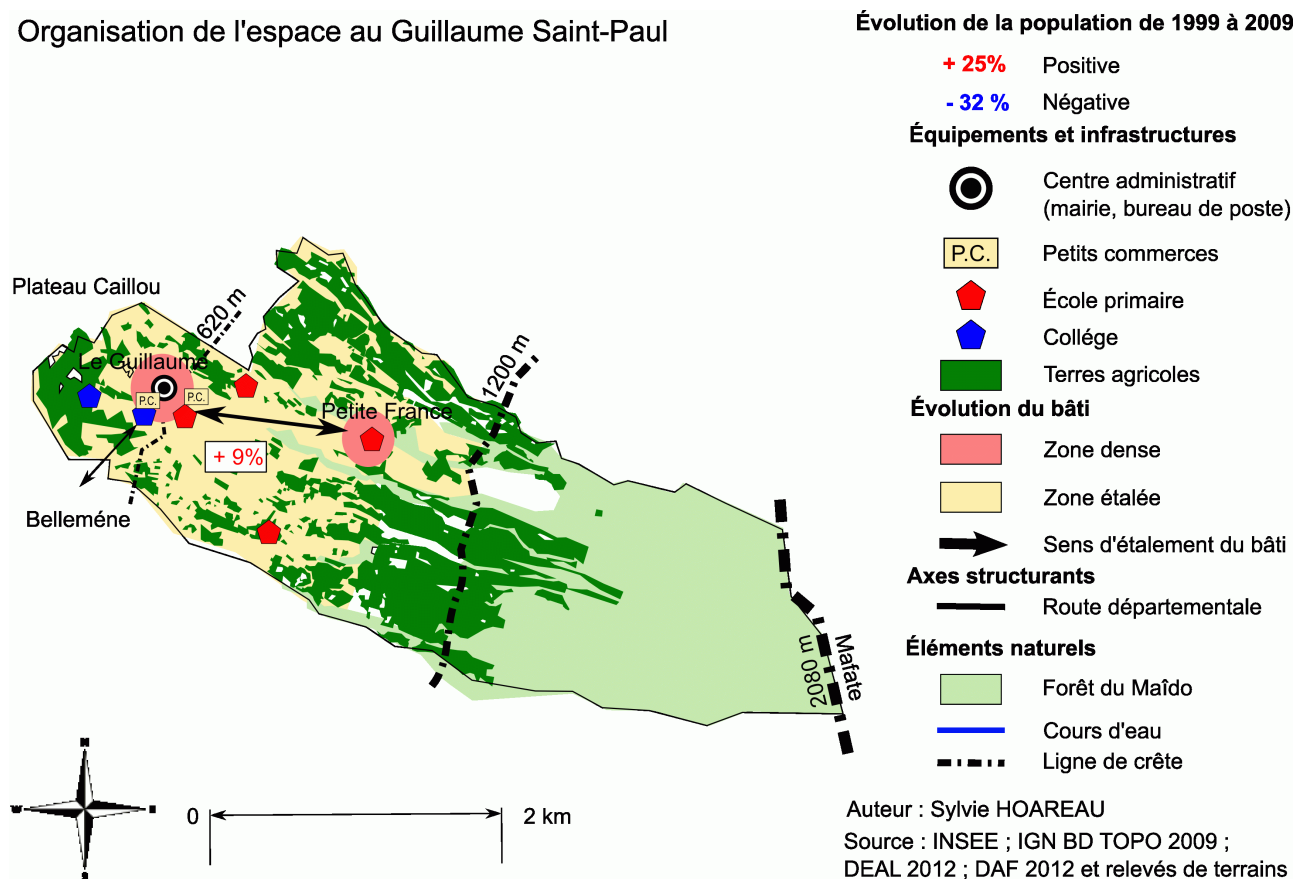


### Carte 50: Organisation spatiale de l'Entre-Deux

La Mare correspond au centre-bourg. Trois agglomérats sont situés en périphérie : Bras Long, Ravine Citron et Le Serré. L'étalement urbain se fait vers les Hauts bien qu'il soit contenu au Nord par la forêt domaniale.

Le développement de ces villages est freiné par l'agriculture. Le plus souvent, il est supporté par un axe routier. Au Guillaume Saint-Paul, 1/3 du territoire est occupé par la forêt (voir Carte 51).

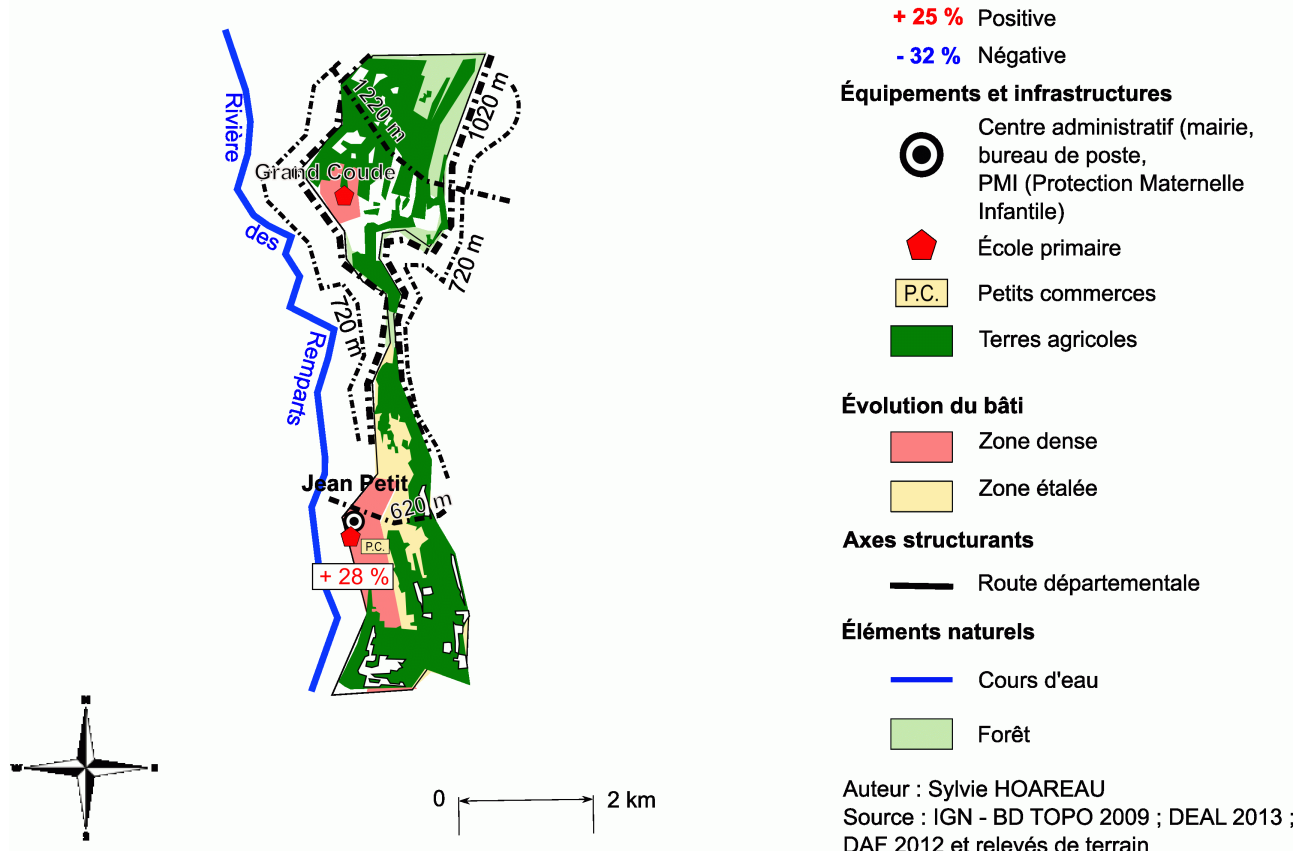
## Organisation de l'espace au Guillaume Saint-Paul

**Carte 51: Organisation spatiale du Guillaume Saint-Paul**

Deux noyaux sont formés : le Guillaume Saint-Paul et la Petite France. Le quartier est essentiellement agricole et résidentiel. L'urbanisation est contenue autour de ces deux noyaux. Le quartier profite de la proximité du Maïdo et de Mafate, lieux très touristiques pour les Réunionnais et les étrangers. Le Maïdo est très fréquenté pour les pique-niques et Mafate pour les randonnées. Jean Petit est aussi organisé en deux pôles : Jean Petit et Grand Coude. Ces derniers sont séparés par un col : le Serré (voir Carte 52).



## Organisation de l'espace à Jean Petit



**Carte 52: Organisation spatiale de Jean Petit**

Le centre administratif se trouve à Jean Petit qui abrite une mairie annexe. Les habitants de Grand Coude en dépendent aussi. Le quartier se développe autour de deux cours d'eau : la rivière des Remparts et de la rivière Langevin.

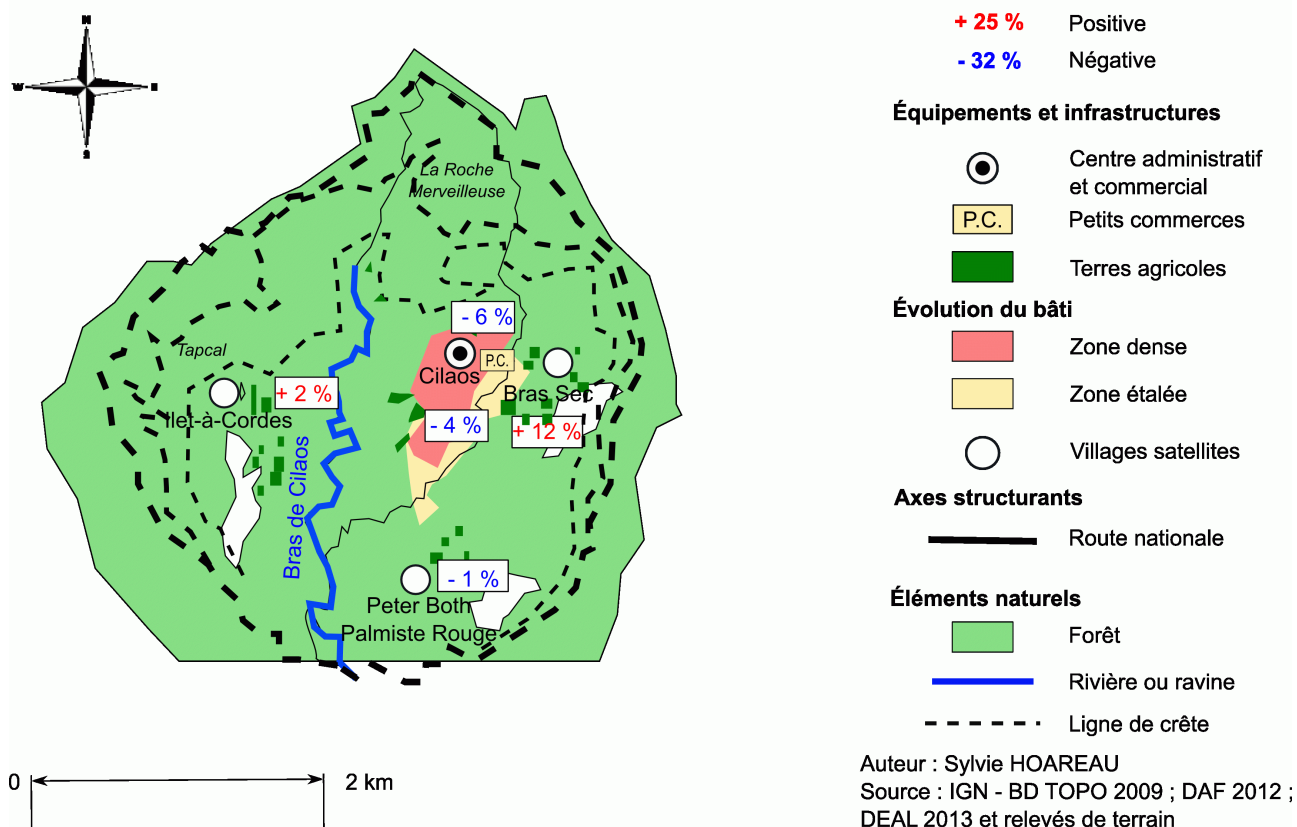
## Les quartiers ruraux

Quatre quartiers appartiennent à cette catégorie : Cilaos, Hell Bourg, Grand Ilet et Hell Bourg. Nous avons finement analysé l'organisation spatiale de ces quartiers. Celle-ci est soumise aux contraintes du relief qui les encercle et les isole. Ce sont des cirques, c'est-à-dire «(des) dépression(s) formant comme une niche sur le flanc d'une masse montagneuse, généralement au voisinage de la crête, et présentant un fond plat ou en pente assez faible, dominé de tout côtés par des escarpements qui s'abaissent en convergeant vers le débouché de la cuvette ainsi formée. »<sup>218</sup>

Le cirque de Cilaos est divisé en un centre-bourg et des villages installés dans des îlets (voir Carte 53).

218 DE MARTONNE Emmanuel. « Sur la formation des cirques ». *Annales de géographie*. Année 1901. Volume 10. Numéro 49. p. 11 [DEME]

## Organisation de l'espace à Cilaos



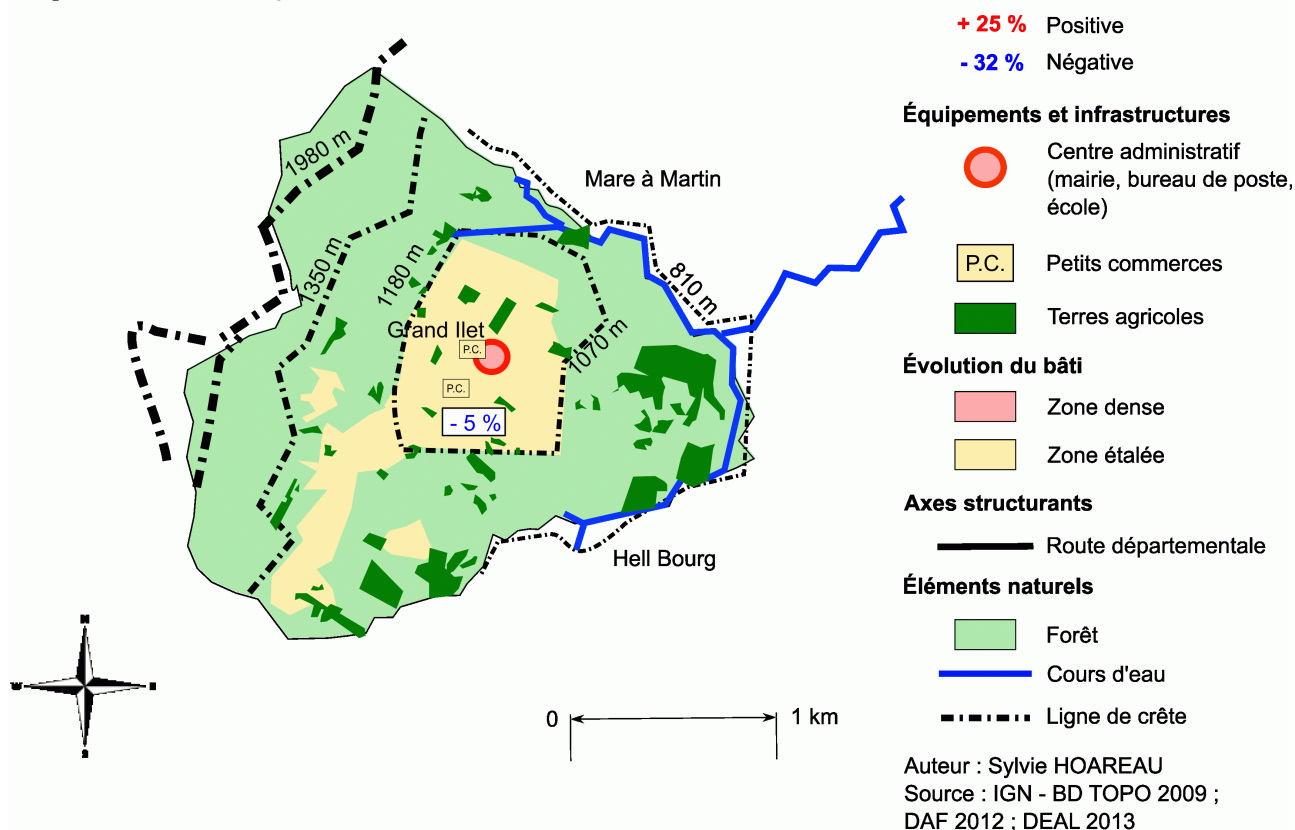
**Carte 53: Organisation spatiale de Cilaos**

Le centre-bourg représente le centre administratif et économique de la commune. Il est entouré de villages satellites, soit Ilet-à-Cordes, Peter Both, Palmiste Rouge et Bras Sec. Le quartier est entouré par la forêt. Cette dernière est aménagée pour le tourisme et les loisirs grâce à de nombreux refuges pour randonneurs ou des points de vue.

Grand Ilet représente un isolat de la commune de Salazie. Il est éloigné des autres quartiers de la commune. Une seule route permet d'y accéder (voir Carte 54).

## Organisation de l'espace à Grand Ilet

## Évolution de la population de 1999 à 2009

**Carte 54: Organisation spatiale de Grand Ilet**

Toutefois, le quartier de Grand Ilet s'effondre peu à peu à cause des glissements de terrain. « Le mouvement de grande ampleur du plateau de Grand Ilet a été mis en évidence lors du passage de la dépression tropicale Hyacinthe, en janvier 1980. Celle-ci a été le déclencheur de 3 glissements-coulées sur le pourtour du plateau dont l'un (celui de Roche Plate, sur le versant Est a entraîné la mort de 10 personnes, et a emporté une partie de la route d'accès au village de Grand Ilet. »<sup>219</sup> Nous les avons observée au cours de nos enquêtes de terrain (voir Figure 25).

219 CRUCHET M. - 2000 - *Suivie des déformations au cours de l'année 1999, route départementale 52, Grand Ilet, Ile de La Réunion*, Rapport BRGM / RP – 50113 – FR, 2000 SGR/REU 06, 8 fig., 5 tab. 2 ann. p. 6

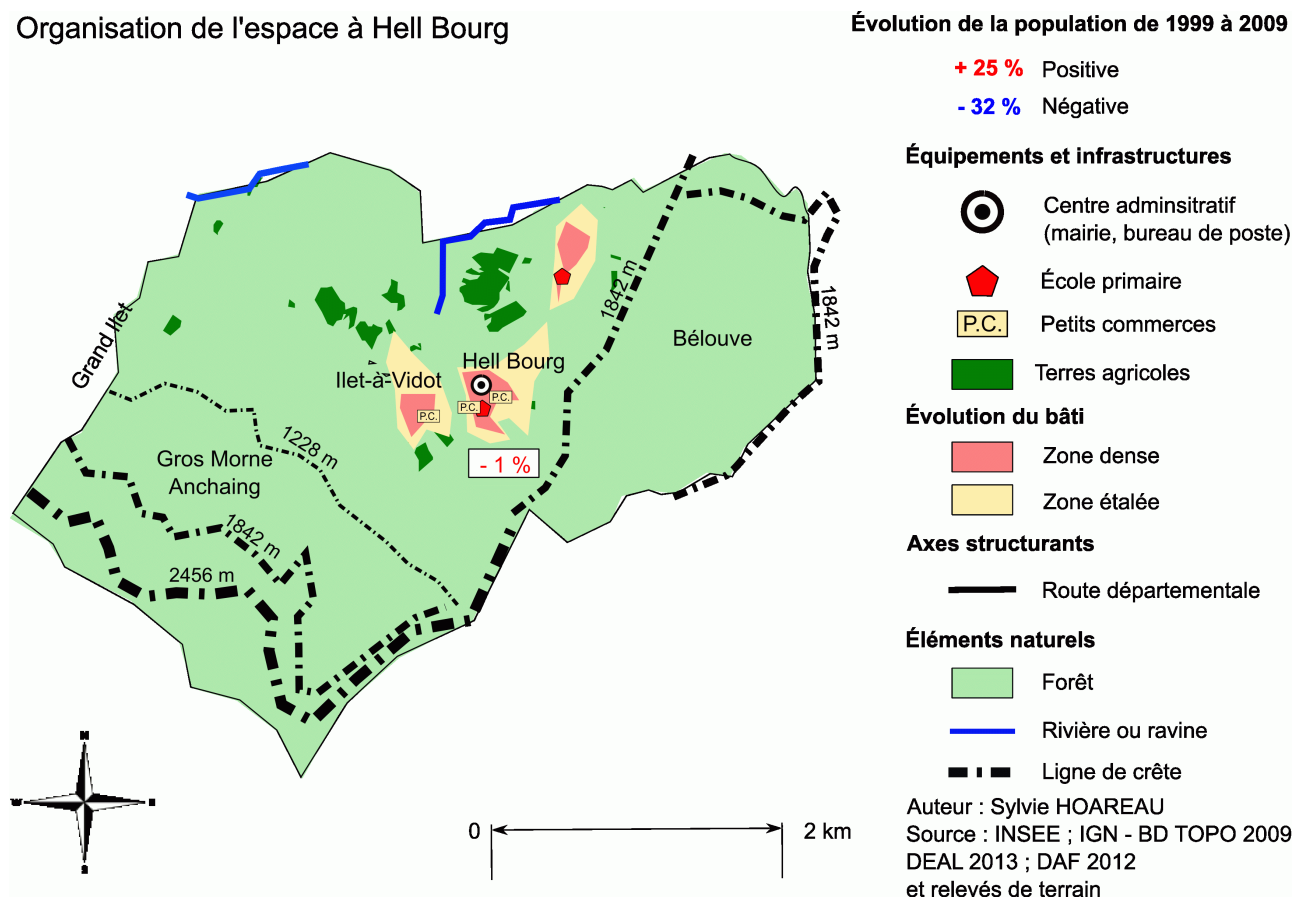


**Figure 25: Les déformations de la chaussée à Grand Ilet**

Les déformations sont représentées sur les photographies ci-dessus par un trait rouge.

À Hell Bourg, plusieurs agglomérations se sont développées autour du centre du village : Ilet-à-Vidot et Bé-Mahot (voir Carte 55).

#### Organisation de l'espace à Hell Bourg

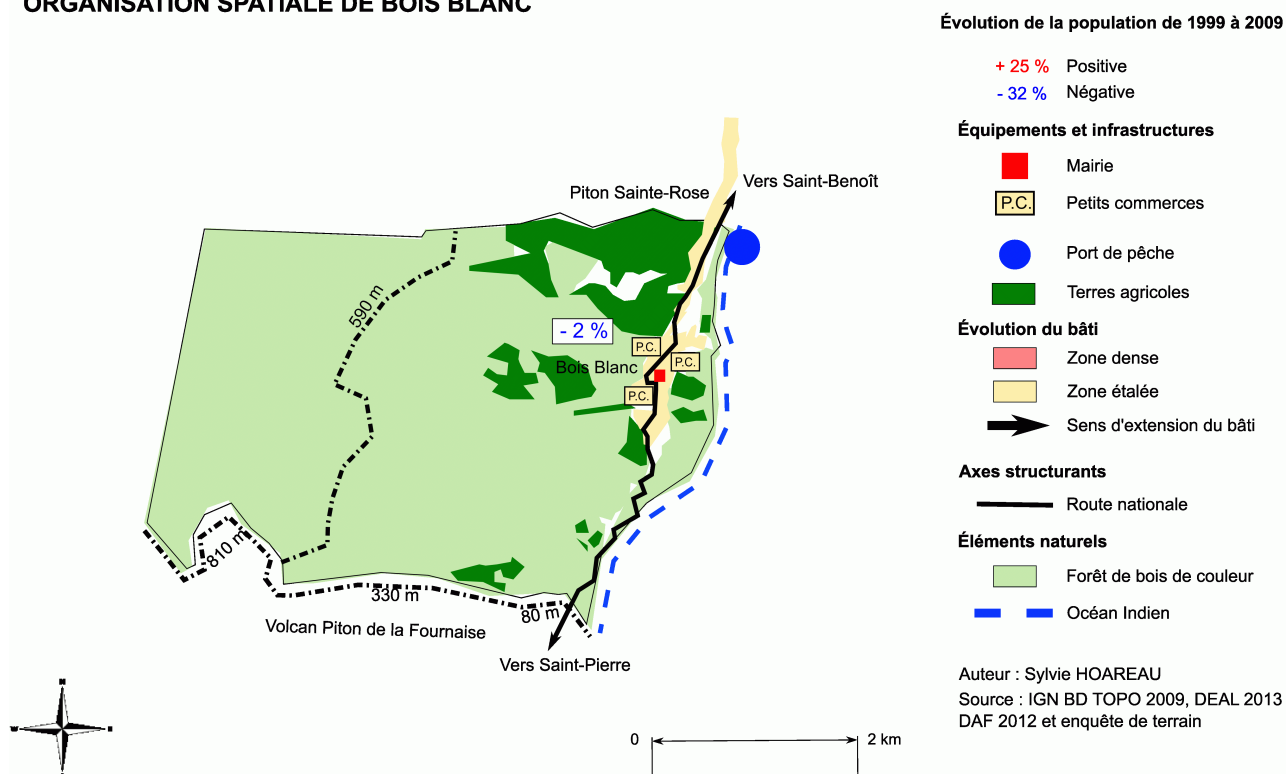


**Carte 55: Organisation spatiale de Hell Bourg**

Le village s'étale de façon concentrique. Le centre administratif et économique du village se trouve à Hell Bourg. Deux pôles se développent à Ilet-à-Vidot et à Bé-Mahot. La forêt prédomine le village au détriment de l'agriculture.

Bois Blanc est un petit village du littoral de Sainte-Rose. Il se situe sur la route nationale reliant Saint-Benoît à Saint-Pierre (voir Carte 56).

### ORGANISATION SPATIALE DE BOIS BLANC



**Carte 56: Organisation spatiale de Bois Blanc**

Le quartier se situe à proximité de la forêt des Bois de Couleur et du Piton de la Fournaise. La mairie a fermé ses portes en 2010. Par conséquent, les habitants sont redirigés vers celle de Piton Sainte-Rose.



## **C) DES QUARTIERS EN PLEINE STRUCTURATION ET LE DÉFI QUOTIDIEN POSÉ AUX INSTITUTIONS**

La gestion de ces quartiers relève du défi pour les institutions. Plusieurs acteurs se superposent sur ces mêmes territoires : d'une part, ceux qui réglementent l'organisation du territoire soit l'État ; d'autre part, ceux qui appliquent ces normes pour garantir un développement harmonieux.

Dans un premier temps, nous allons étudier la hauteur réglementaire des bâtiments selon le zonage reconnu par les plans locaux d'urbanisme des différentes communes (voir notre méthodologie à la page 67). Nous nous interrogeons sur les relations entre les acteurs présents sur ces territoires. Est-ce que chaque acteur a ses propres orientations ? Ou bien, agissent-ils en synergie ? Est-ce que l'un s'impose à l'autre ?

### **I) Des quartiers en pleine structuration**

Le développement des quartiers de type 1 s'appuie sur une limitation de l'étalement urbain. Ce phénomène est mal perçu par les institutions. Plusieurs actions sont conduites pour le contenir. Ces dernières sont différentes en milieu urbain, périurbain et rural.

#### **a) La densification des centres-villes**

Les centres-villes sont des espaces à forte densité pour l'habitat, les activités, les équipements et infrastructures collectifs (services et administrations). Le maintien de cet équilibre dépend des réglementations en vigueur.

Les réglementations nationales déterminent les périmètres des monuments historiques et les zones à risques (voir en annexes à la page 400). Elles revêtent un caractère d'interdiction. Dans les périmètres des monuments historiques, les constructions sont réglementées. Les règles sont indiquées par l'architecte des bâtiments de France. Dans les zones concernées par les risques naturels, les directives sont données par la préfecture de région qui représente l'État. La consultation du Plan de Prévention des Risques (PPR) permet d'identifier les zones concernées par les inondations et les mouvements de terrains voire les deux à la fois. Les quartiers littoraux ne sont pas épargnés par les inondations. Le centre-ville de Saint-Leu est fortement concerné par le risque inondation parce qu'il est traversé de nombreux cours d'eau. Le risque mouvement de terrain concerne surtout les cirques de Salazie et de Cilaos et l'Entre-Deux. Ces deux types de risque

peuvent être combinés. Tel est le cas à Jean Petit. D'autres risques ne sont pas mentionnés sur ces cartes comme les risques d'incendies ou les risques volcaniques.

Les réglementations régionales sont régies par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) (voir en annexes à la page 402). Les centres-villes sont des zones à urbaniser.

Trois mesures de base de la densité existent : la densité de population, la densité de logement et la densité bâtie. La densité de population est le rapport entre la population et une surface donnée. La densité de logement représente le nombre de logements sur une surface donnée. La densité bâtie est le coefficient d'occupation du sol (COS) sur une surface donnée. Le coefficient d'occupation du sol détermine la densité de construction admise. Il est « le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. »<sup>220</sup>

Localement, la densité de logement est mesurée à l'ordre du logement à l'hectare<sup>221</sup>. Cette mesure dépend de la forme du logement : maison individuelle ou immeuble. Pour nous, la densité repose sur le croisement de paramètres : la hauteur des bâtiments et la concentration du foncier.

Les acteurs institutionnels s'appuient sur des contraintes foncières et financières. L'ensemble de ces réglementations a un impact au niveau de la hauteur des bâtiments autorisés dans les documents de planification comme le plan local d'urbanisme (PLU). Les formes du bâti dans les quartiers en 2020 sont décidées et appliquées à l'échelle de la commune.

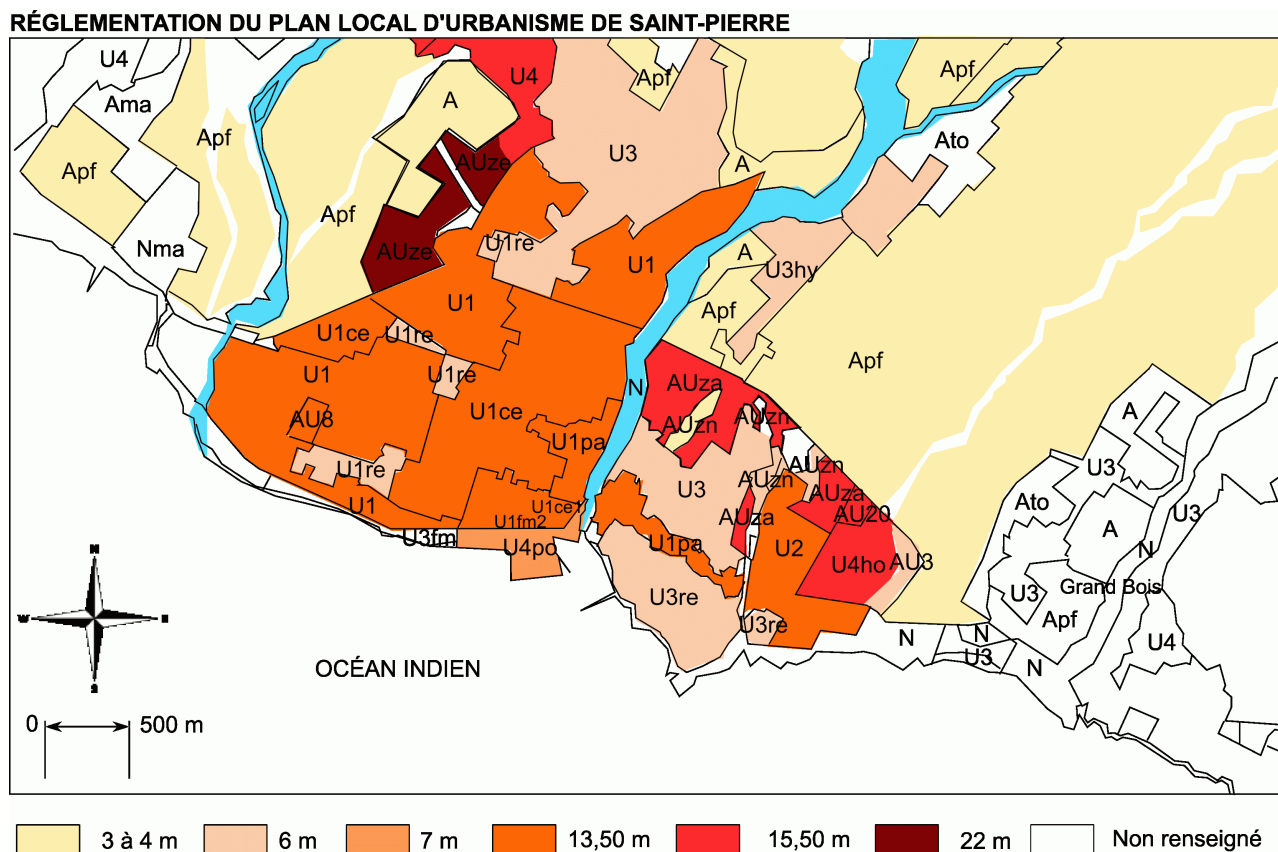
Le développement du centre-ville de Saint-Pierre dépend de contraintes liées à la densification et à la protection des espaces historiques et naturels (voir Carte 57).

---

220 Code de l'urbanisme - Article R\*123-10. Légifrance. Modifié par [Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 26](#). Disponible sur : <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006817130&cidTexte=LEGITEXT000006074075>

221 DAHBI Malek, Laurent VIGNEAU. *Éléments de méthode pour une politique de densification à la Réunion - Phase 1 - version B*. Direction Départementale de l'Équipement de La Réunion. Juillet 2010. p. 16





Auteur : Sylvie HOAREAU

Source : *PLU de Saint-Pierre. Règlement. 2010.*

**Carte 57: Hauteur maximale des constructions au centre-ville de Saint-Pierre**

Dans l'agglomération saint-pierroise, trois espaces se détachent :

- le centre-ville et la Ravine Blanche où le bâti ne dépasse pas 13,50 mètres en raison de la préservation des monuments historiques au centre-ville ;
- Terre Sainte où des poches d'habitats individuels subsistent (zone U3), en parallèle l'habitat s'élève au nord du quartier dans la ZAC océan Indien classée AUza ;
- Basse-Terre où les nouvelles constructions atteignent 22 mètres au coeur de la ZAC Cannabady (zone AUze).

La progression du tissu urbain est freinée au Nord et à l'Ouest par la présence de zone agricole de protection forte (Apf).

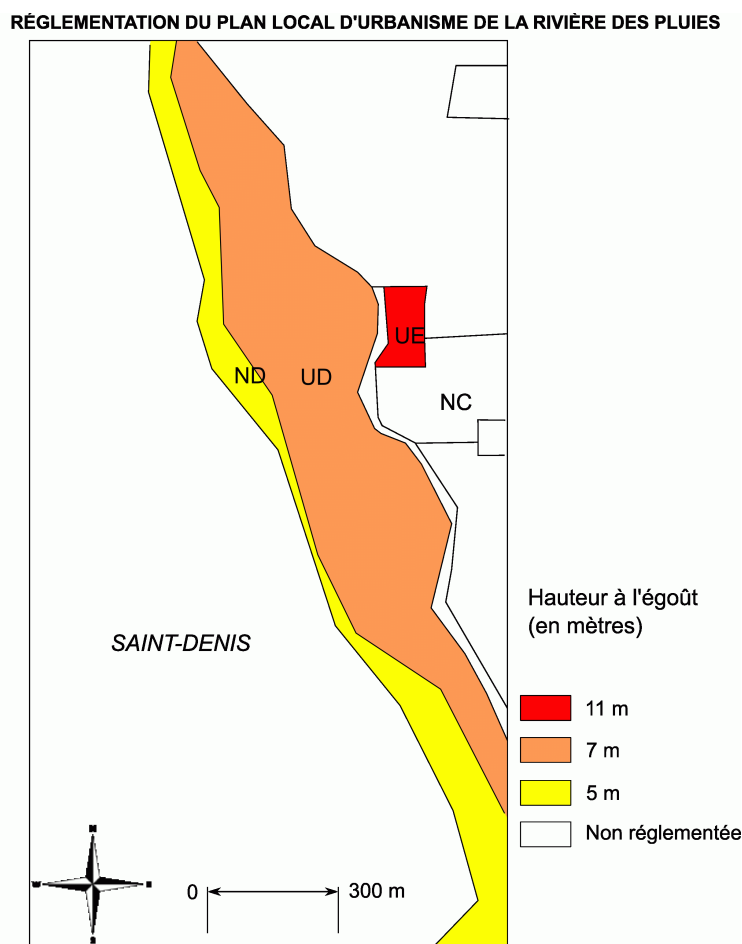
Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Leu ne présente pas ces données, exceptée pour la ZAC Four à Chaux en pleine réhabilitation.

## **b) La politique de structuration des bourgs**

Celle-ci est mise en place dans les préconisations du Schéma d'Aménagement Régional (SAR). Dans son analyse, nous nous sommes intéressés à la localisation des zones constructibles et non

constructibles et la destinations des sols déterminés par le PLU (Plan Local d'Urbanisme) établi à l'échelle de la commune. Beaucoup d'autres documents réglementaires interviennent dans la détermination de ces périmètres comme le Plan de Prévention des Risques, les contraintes du Parc National Régional et celles imposées par la préservation des espaces agricoles.

À La Rivière des Pluies, les nouvelles constructions ne dépasseront pas 7 mètres (voir Carte 58).



Auteur : Sylvie HOAREAU

Source : Plan d'Occupation du Sol de Sainte-Marie, 1999

**Carte 58: Hauteur maximale des constructions à la Rivière des Pluies**

La zone à densifier se situe en UE et correspond à la zone d'implantation du futur pôle européen Galilée comme le montre l'extrait d'entretien suivant.

### *Regard institutionnel*

**Sylvie HOAREAU. : Quels sont les projets d'aménagement à par l'endiguement de la rivière ?**

Vivienne DALLEAU : Si. Il y en a beaucoup d'autres comme : l'aménagement de la place de la météo où on va construire 400 logements ; à Moka, on va rénover le pont et participer au développement avec la RHI de Moka, soit 160 logements, pour reloger les gens ; à la rue de l'esclave, en haut de la Vierge Noire on a un projet de 400 logements pour les 10 ans à venir. En

face, on aura le centre Galiléo qui reçoit des informaticiens venant d'Europe et beaucoup d'ingénieurs.

**Sylvie HOAREAU: Est-ce qu'ils vont venir loger dans le centre ?**

Vivienne DALLEAU : Oui. Ils vont loger en face.

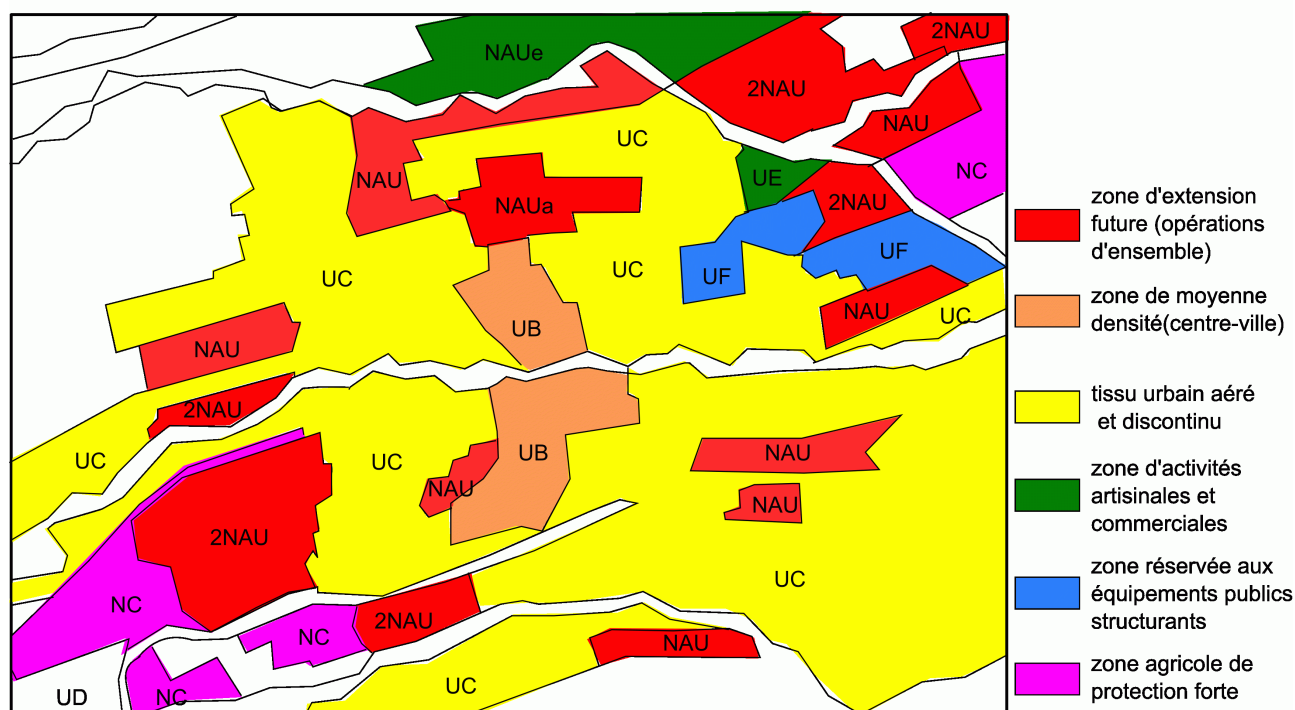
Entretien du 13/03/2012 de 11 h à 11 h 30 à la mairie annexe de la Rivière des Pluies

Ce projet va fortement contribuer à changer le visage de ce quartier dans 10 ans. La Rivière des Pluies devient un pôle économique important de la micro-région Nord.

À l'Entre-Deux, nous nous appuyons sur les décisions du PLU validé en 2012. L'urbanisation se poursuit vers Coteau Sec et Grand Fond extérieur. « Les dispositions visant à préserver le patrimoine naturel et architectural de l'Entre-Deux ont ainsi été renforcées, même au-delà du périmètre protégé des 500m. ... »<sup>222</sup>

Le règlement du PLU de Trois-Bassins ne donne pas d'indications sur la réglementation de la hauteur des bâtiments. En revanche, il désigne des zones d'extension et de densification (voir Carte 59).

#### RÈGLEMENTATION DE LA HAUTEUR DU BÂTI DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE TROIS-BASSINS



Auteur : Sylvie HOAREAU ; Source : Plan Local d'Urbanisme de la mairie de Trois-Bassins, 2000

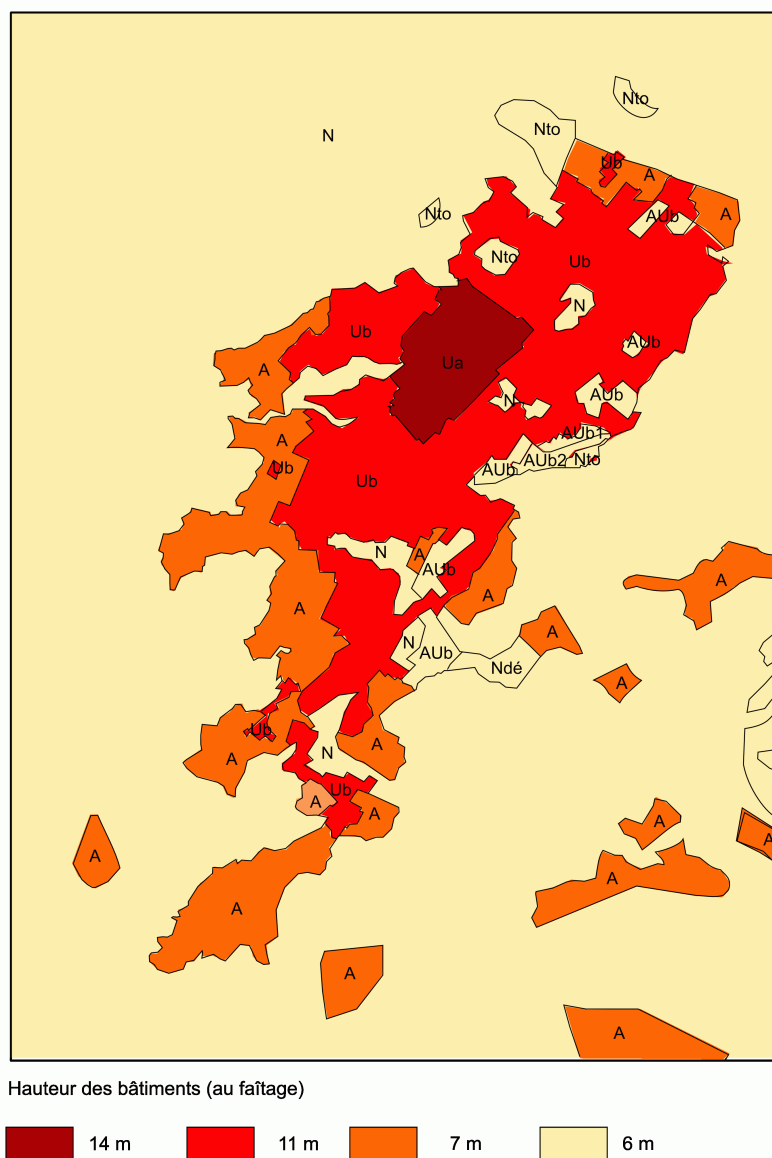
#### Carte 59: Hauteur maximale des constructions à Trois-Bassins

La densification s'effectue sur les terrains libres ou déclassés sous la forme d'opérations d'ensemble. Toutefois, le tissu urbain reste lâche (zone Uc).

<sup>222</sup> Source : Site officiel de la ville de l'Entre-Deux. Le PLU. Disponible sur : <http://www.village-entredeux.fr/index/356/fr/Le+PLU/>

Au centre-bourg de Cilaos, la hauteur maximale des bâtiments ne dépasse pas 14 mètres (voir Carte 60). Cette préconisation concerne la zone Ua qui correspond au « centre-ville »<sup>223</sup>. Ce secteur est particulièrement densifié pour le différencier du reste du tissu urbain.

#### RÉGLEMENTATION DE LA HAUTEUR DU BÂTI DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CILAOS



Auteur : Sylvie HOAREAU ; Source : Plan Local d'Urbanisme de Cilaos 2008

**Carte 60: Hauteur maximale des constructions autorisée à Cilaos**

La zone Ub, en continuité du centre-ville, représente le tissu urbain lâche et traditionnel. Les zones Aub sont des zones d'urbanisation futures. Dans les zones classées N (naturelle) et Apf (Agricole à protection forte), les constructions à vocation résidentielle sont interdites. Le gel progressif des terrains constructibles touche progressivement les quartiers des Hauts.

<sup>223</sup> CORDRA. Commune de Cilaos. *Règlement du plan local d'urbanisme*. 2008. p. 17

## *Regard institutionnel*

« Sylvie HOAREAU : Quel est le rôle du quartier ? Densification ? Extension ? Zone tampon ? Rénovation ? Protection du patrimoine ?

M.CLAIN : Un périmètre de monuments classés historiques : l'église Notre-Dame des Neiges. Cilaos est à la périphérie du Parc et il y a une contrainte supplémentaire : La Réunion est classé patrimoine mondial de l'UNESCO. Ces contraintes sont des réglementations spécifiques aussi bien pour les monuments historiques, pour le Parc et notamment pour celui de l'UNESCO. La contrainte absolue c'est le PPR (Plan de Prévention des Risques), les mouvements de terrains qui obligent à ne pas évoluer au niveau de l'urbanisme. Il est prescrit en 2011. C'est assez récent. Le 16 septembre 2011 exactement. Sur tout le territoire, à savoir que à Cilaos au niveau du PLU, il y a 2% du territoire classé en zone constructible. Des études des mouvements de sols ont émis une conclusion que dans ces 2% de zonage autorisée au moins 50%, soit 1% des 2% des zones constructibles. C'est en vert sur la carte (voir en annexes à la page 401). Là le PLU et le règlement autorisent les constructions. Les principales zones sont sur le centre-ville. L'îlet le plus pénalisé est celui de Peter Both. Aucun particulier ne devrait construire une nouvelle maison. »

Source : Entretien du 14/03/2012 avec Jean-Hugues CLAIN, technicien du service urbanisme de la mairie de Cilaos

Cette inertie du tissu urbain provient des contraintes imposées par les décisions de niveau supérieur en faveur de la protection des espaces naturels et agricoles mais aussi pour la protection de la population face aux risques naturels, bien que ces initiatives soient louables.

### **c) Les villages, des espaces difficiles à structurer**

Au regard de nos précédentes observations, l'aménagement des villages semble plus propice à l'épanouissement du Réunionnais. Toutefois, cet aménagement découle d'une volonté politique de conserver ce cachet en tant que produit touristique à travers le label « Village Créole ». L'ensemble de ces réglementations imposent de nouvelles contraintes en termes d'organisation de l'espace.

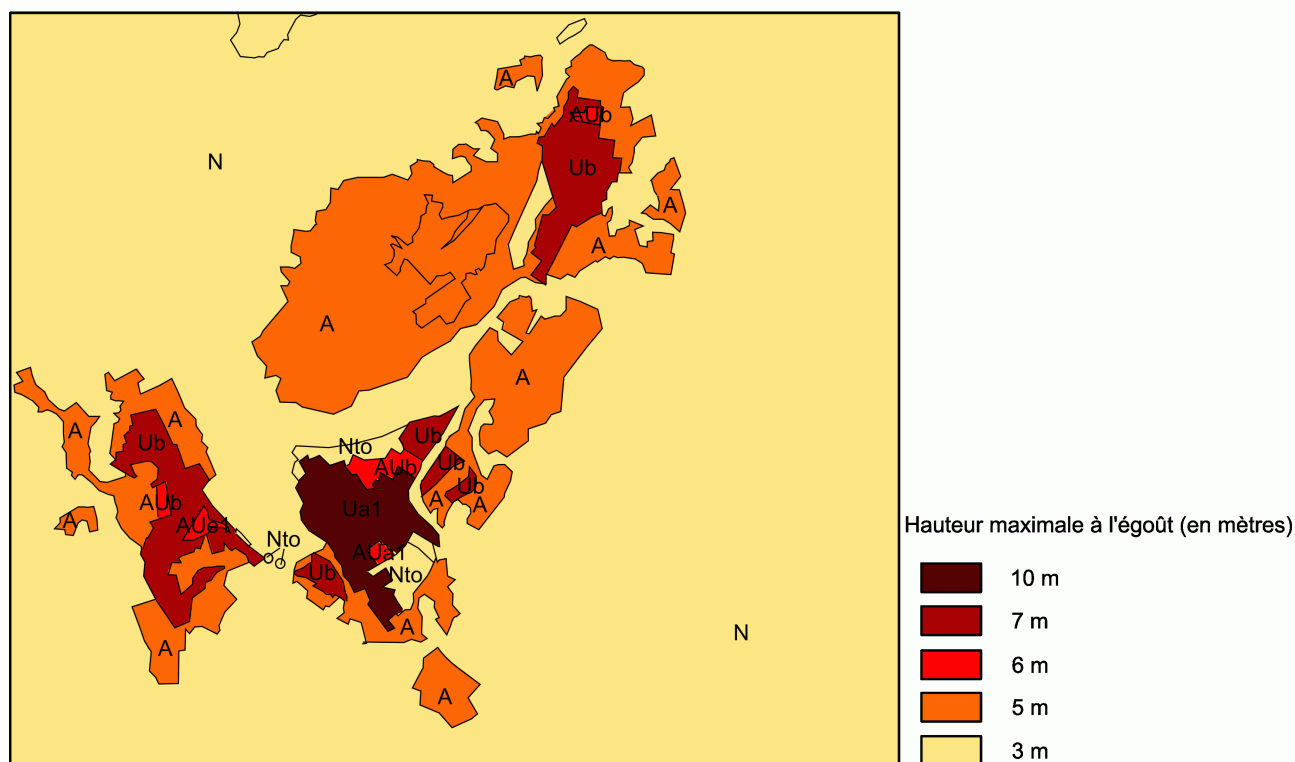
Les villages sont des espaces agricoles ou forestiers. Par conséquent, ils sont soumis à des réglementations nationales ou régionales. Certains d'entre eux font partie du cœur ou de la zone d'adhésion du Parc National Régional. Dans les Hauts, ils sont soumis aux risques naturels (inondations, glissement de terrain, séisme, risque volcanique pour Bois Blanc).

À l'échelon communal, le PLU (Plan Local d'Urbanisme) prend en compte l'ensemble de ces réglementations et élabore une stratégie d'occupation du sol.

Les données indisponibles (pour l'instant) pour Bois Blanc et pour Jean Petit, parce que les documents sont actuellement en cours de révision et ne seront disponibles qu'en 2014-2015.

À Hell Bourg, l'urbanisation est contenue par les contraintes du relief, la protection des terres agricoles et forestières. La densification touche surtout le centre du village (voir Carte 61).

## RÉGLEMENTATION DE LA HAUTEUR DU BÂTI SELON LE PLAN LOCAL D'URBANISME À HELL BOURG



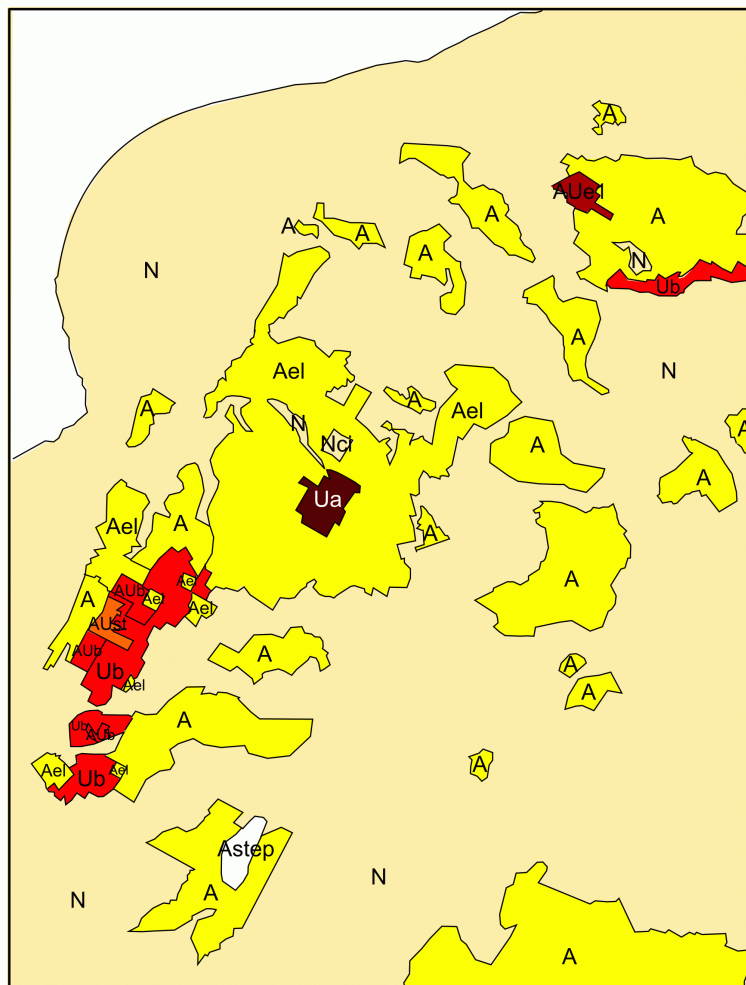
Auteur : Sylvie HOAREAU ; Source : Plan Local d'Urbanisme septembre 2007

### Carte 61: Hauteur maximale des constructions autorisée à Hell Bourg

La zone Ua est destinée à la conservation du caractère patrimonial du quartier, en l'occurrence les cases créoles (ou kaz à terre). Des enjeux économiques motivent cette préservation parce que les touristes viennent voir la *Réunion lointan*. La zone Ub est destinée à l'urbanisation. Une densification harmonieuse du tissu urbain traditionnel est à l'œuvre. Ce sont des zones d'extension urbaine. Une deuxième agglomération se développe à l'Ouest : Ilet-à-Vidot. L'extension urbaine (zone AUp) est très faible. Ces quartiers sont entourés par des espaces naturels (N) en raison soit de la présence de forêts, soit de la zone rouge où les terrains sont inconstructibles à cause des risques de mouvement de terrain. Par conséquent, l'étalement urbain reste limité.

Le même type de développement est appliqué à Grand Ilet (voir Carte 62).

## RÉGLEMENTATION DE LA HAUTEUR DU BÂTI SELON LE PLAN LOCAL D'URBANISME À GRAND ILET



Hauteur maximale à l'égout du toit ou l'acrotère (en mètres)



Auteur : Sylvie HOAREAU ; Source : Plan Local d'Urbanisme 2007

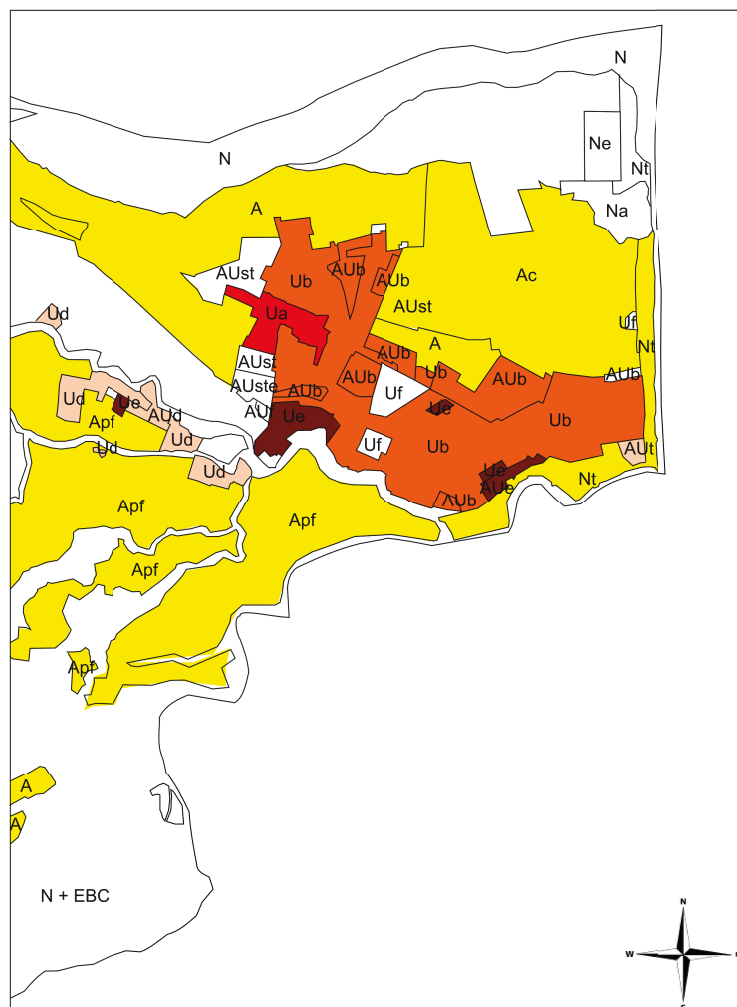
**Carte 62: Hauteur maximale de constructions autorisée à Grand**

Deux pôles se développent au Sud et au Nord de l'agglomération originelle. La zone Ua reste la zone de protection du patrimoine. Elle comporte l'église Saint-Martin, classé monument historique. Les zones Ael et A sont agricoles. La zone Ael est destinée à l'élevage. Elle est spécifique au quartier de Grand Ilet.

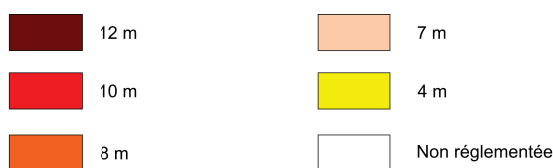
À la Rivière des Roches, la structuration touche l'ensemble du village bâti, classé majoritairement en zone Ub (voir Carte 63).



## RÉGLEMENTATION DE LA HAUTEUR DES BÂTIMENTS À LA RIVIÈRE DES ROCHES



Hauteur maximale à l'égout (en mètres)



Auteur : Sylvie HOAREAU ; Source : Plan Local d'Urbanisme de Bras Panon 2007

**Carte 63: Hauteur maximale autorisée à la Rivière des Roches**

Le noyau du village se structure en zone Ua à vocation de centralité. Cette zone comporte les équipements publics, les commerces et les services<sup>224</sup>. La zone Ub est destinée à accueillir l'extension urbaine. Elle doit être structurée par l'implantation de commerces et d'équipements. La zone Ud correspond à des zones d'habitats ruraux en cours d'urbanisation. Les terrains à urbaniser se situent au cœur du village. La périphérie du centre du village est constituée de terrains agricoles à protection forte (Apf). Dans cette zone, toute construction à usage d'habitation est interdite. Ces

<sup>224</sup> Mairie de Bras Panon. Règlement du Plan Local d'Urbanisme. 2007. p. 8

interdictions ne sont pas sans conséquences sur la structuration du quartier qui au lieu de s'étaler va se densifier davantage. Il n'est cependant pas question d'implanter des immeubles de très grande hauteur. Bras Panon souhaite garder son cachet de ville-jardin<sup>225</sup>. Elle tente de conserver la maison avec jardin sous la forme de maisons jumelées, qui seront visibles en 2014.

## **II) Analyse des projets sur les quartiers de type 1**

La notion de projet de territoire est importante pour la gestion optimale de l'espace. Nous exploitons ici les entretiens que nous avons conduits auprès des élus et des responsables des collectivités (voir en annexes à la page 534). Peu de communes associent les habitants à leurs projets. Les démarches s'appuient sur une consultation de la population mais peu sur une implication du citoyen.

Au centre-ville de Saint-Pierre, l'hypercentre est en pleine rénovation grâce au projet de la ZAC Mail. Le quartier de Ravine Blanche est concerné par une opération de l'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine). L'originalité de cette démarche repose sur la participation des habitants. Elle s'appuie sur ce qu'ils souhaitent pour leur quartier. Terre-Sainte se développe au Nord à travers la ZAC Océan Indien. Celle-ci abrite des industries et des laboratoires de recherche dans le but de créer l'antenne Sud du technopôle. À Basse-Terre, les projets sont inexistants. À Saint-Leu, les habitants ont connaissance des projets sur leur quartier. Mais c'est avant tout le politique qui détermine les actions à conduire. Le quartier va s'équiper d'une médiathèque. À Jean Petit, des concertations ont lieu avec les habitants. Ils y exposent leurs souhaits à l'élus du quartier. Ce dernier va faire le relais avec le maire pour concrétiser ou non le projet. À l'Entre-Deux, les consultations ne remportent pas le succès attendu. Et, quand le projet est finalisé, les habitants sont mécontents parce qu'ils ne se sont pas suffisamment prononcés sur la question. À la Rivière des Pluies, les besoins des habitants sont gérés au quotidien. Cela laisse très peu de place à l'anticipation et à la vision prospective.

## **III) Synthèse : Modélisation des quartiers de type 1 vus par les institutions**

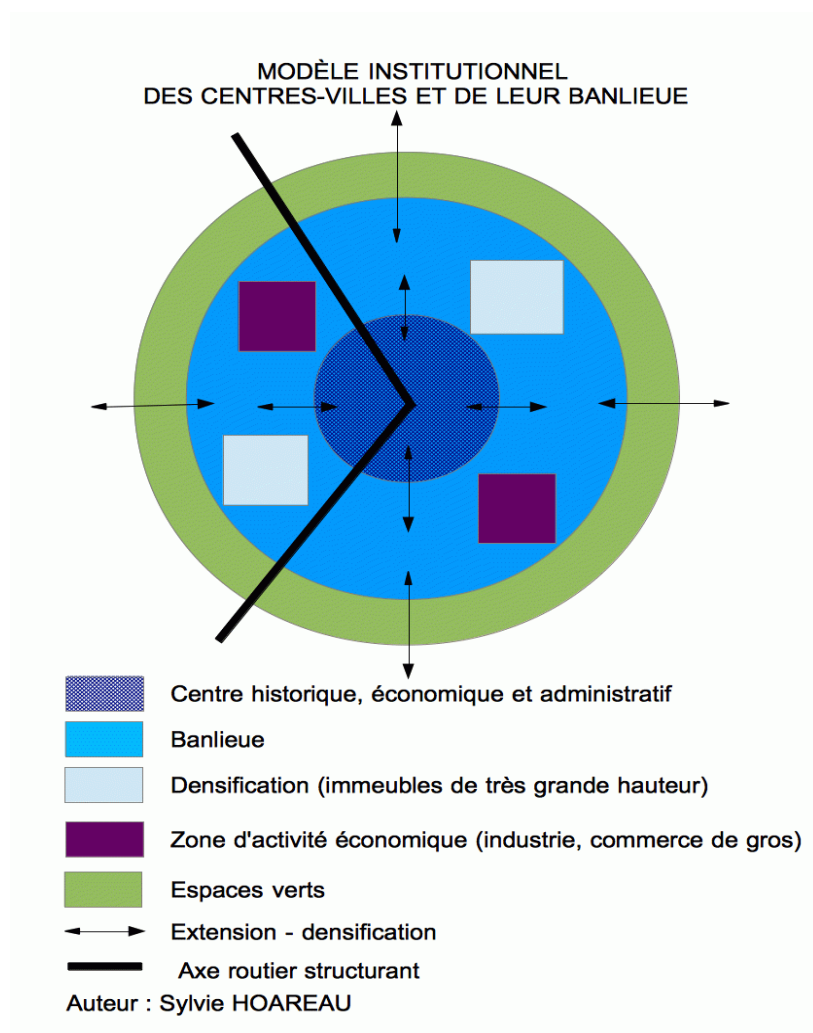
Le regard institutionnel est tantôt protecteur, tantôt initiateur de démarches pour construire le territoire. Ce regard change en fonction du type d'espace concerné : urbain ou rural. L'analyse fine de l'organisation de l'espace selon la vision des décideurs a permis d'esquisser plusieurs modèles de quartiers : les centres urbains et périurbains en densification, les bourgs en structuration et les centralités périphériques ou pôles urbains relais.

---

225 VEITH Marine « Bras Panon, la ville-jardin. » *Maisons créoles*. Août/ Septembre 2011. n°65. p. 11-12

## Les centres urbains et péricentraux en densification

Deux quartiers appartiennent à cette catégorie : Saint-Pierre et Saint-Leu. Ces centres-villes sont concernés par une densification des activités et de l'habitat aussi bien à l'horizontale qu'à la verticale). La Figure 26 synthétise les décisions prises pour ce type de quartiers.

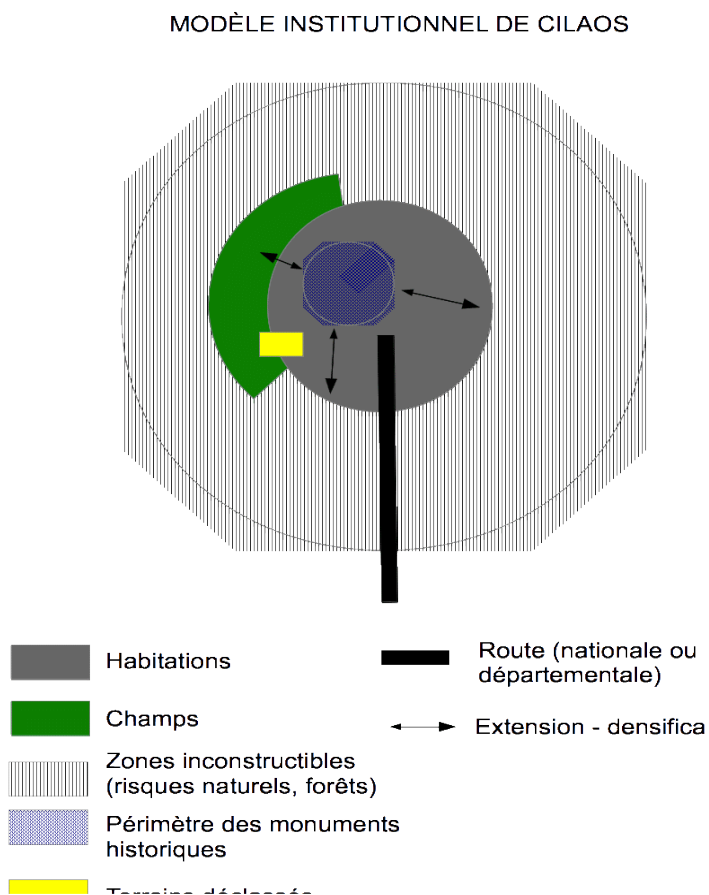


**Figure 26: Modèle institutionnel des centres-villes et des quartiers de la banlieue**

Le centre historique des centres urbains est conservé sous l'action de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) et sous le contrôle de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France). La densification touche principalement la première couronne périurbaine, (ou péricentre) soit les quartiers de la proche banlieue. Des espaces verts sont conservés sous la forme de frange urbaine ou de champs de canne à sucre pour ménager la transition ville-campagne.

## Les bourgs en structuration

Sept quartiers sont classés dans cette catégorie : Cilaos, Entre-Deux, Trois-Bassins, Hell Bourg, Grand Ilet, Jean Petit, Bois Blanc. L'habitat et les activités se concentrent autour du centre-bourg. Ces transformations s'appuient sur une volonté de structuration du bâti de telle sorte à ce qu'il n'empiète pas sur les espaces naturels et agricoles (voir Figure 27).



**Figure 27: Modèle institutionnel des bourgs et villages des Hauts**

À cela s'ajoute le désir de conserver le cachet traditionnel de ces quartiers en préservant notamment l'habitat créole traditionnel, mis en valeur par le tourisme.

## Les centralités périphériques ou pôles urbains-relais

La Rivière des Pluies est le seul quartier appartenant à cette catégorie. Ce bourg s'urbanise considérablement. Les autorités veulent en faire un pôle urbain en appui à ceux qui existent déjà dans la commune.

Nous avons à présent nos trois modèles d'organisation du territoire. Que donne leur association ?

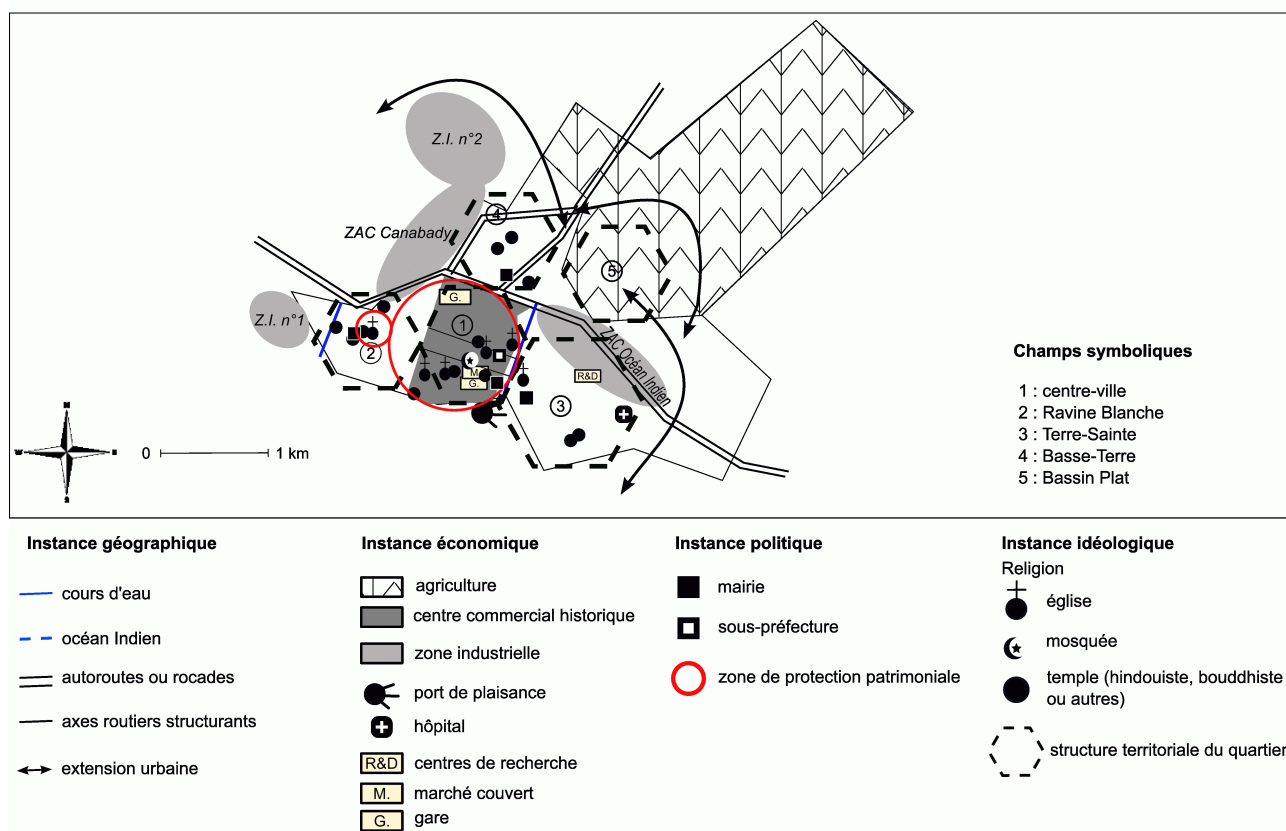
## D) SYNTHÈSE DU CHAPITRE : LES CARACTÉRISTIQUES DES QUARTIERS DE TYPE 1, BIENS PERÇUS

Pour mettre en relation les modèles populaires, réels et institutionnels, nous appliquons l'outil formation socio-spatiale.

Dans les centres-villes, la population reconnaît plusieurs entités en tant que quartier. Ce dernier découpage ne se rapproche pas toujours des limites administratives et statistiques. Ces territoires sont construits à partir de la superposition des actions de plusieurs acteurs à plusieurs échelles.

L'agglomération de Saint-Pierre se compose de quatre quartiers : le centre-ville, la Ravine Blanche, Terre-Sainte et Basse-Terre (voir Carte 64).

### FORMATION SOCIO-SPATIALE DU CENTRE-VILLE DE SAINT-PIERRE



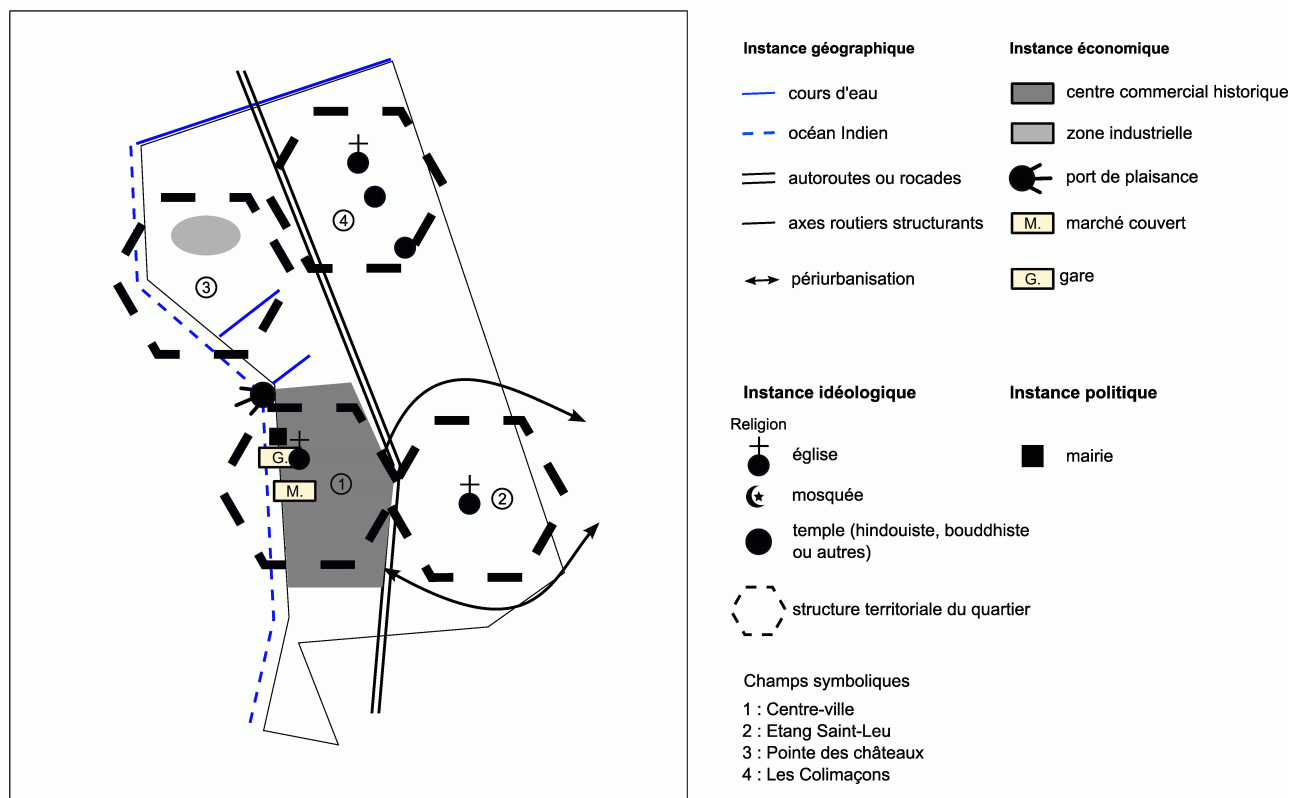
Auteur : Sylvie HOAREAU ; Source : Enquête de terrain, IGN - BD TOPO, INSEE, AGORAH

### Carte 64: Formation socio-spatiale du centre-ville de Saint-Pierre

L'équipement économique du quartier est très complexe. Le centre-ville de Saint-Pierre est essentiellement commercial. Dans les quartiers péri-centraux, les zones industrielles et les zones

d'activité se développent. Chacun de ces quartiers dispose d'une mairie et d'un lieu de culte. Ces deux types d'infrastructures de proximité participent à créer une unité, une identité à ces espaces. Le nom de Saint-Leu vient du lieu dit Repos Laleu. Le centre-ville de Saint-Leu est en réalité plus petit que la délimitation statistique qui lui est attribuée (voir Carte 65).

#### FORMATION SOCIO-SPATIALE DU CENTRE-VILLE DE SAINT-LEU



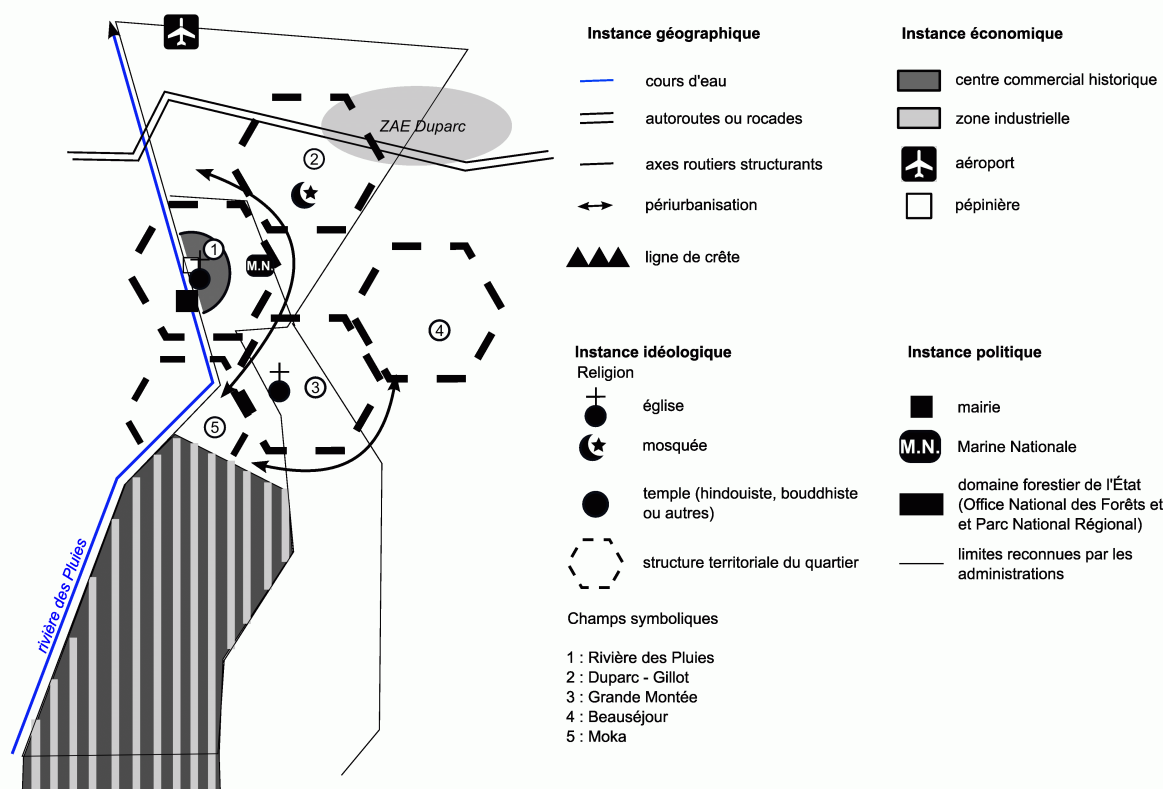
Auteur : Sylvie HOAREAU ; Source : Enquête de terrain, IGN - BD TOPO, INSEE, AGORAH

#### Carte 65: Formation socio-spatiale du centre-ville de Saint-Leu

Il représente le centre historique de la commune. Il s'organise autour de l'église et de la mairie. Par ailleurs, ce quartier est en contact direct avec la mer. Il dispose ainsi d'un port de plaisance convoité à la fois par les pêcheurs, les touristes et les promeneurs en provenance du quartier ou des autres communes de l'île.

Le nom du quartier de la Rivière des Pluies vient de la rivière des Pluies, cours d'eau qui borde le quartier à l'Ouest. Son organisation est en réalité bien complexe (voir Carte 66).

## FORMATION SOCIO-SPATIALE DE LA RIVIÈRE DES PLUIES



Auteur : Sylvie HOAREAU ; Source : Enquête de terrain, IGN - BD TOPO, INSEE, AGORAH

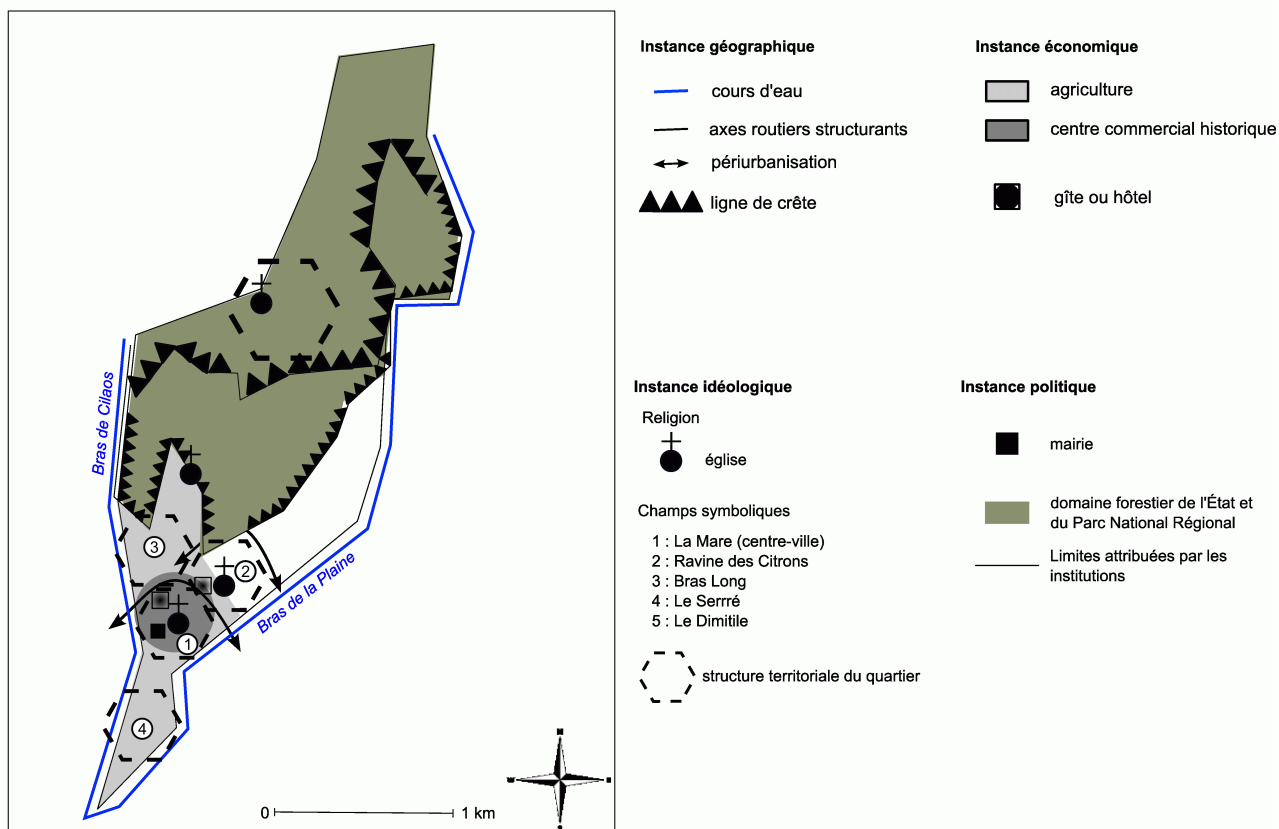
### Carte 66: Formation socio-spatiale de la Rivière des Pluies

Un glissement identitaire s'effectue vers les quartiers voisins : Duparc-Gillot, la Grande Montée et Beauséjour. Les habitants de ces quartiers disent appartenir à la Rivière des Pluies. Plusieurs origines expliquent ce phénomène. Les résidents de la Grande Montée dépendent de ce quartier par rapport au découpage paroissial.

Le nom de l'Entre-Deux vient de sa position entre deux bras de rivière : le bras de Cilaos à l'Ouest et le Bras de la Plaine à l'Est. Grâce à l'extension urbaine, le quartier prend des proportions importantes et des différenciations identitaires et spatiales (voir Carte 67).



## FORMATION SOCIO-SPATIALE DE L'ENTRE-DEUX



Auteur : Sylvie HOAREAU ; Source : Enquête de terrain, IGN - BD TOPO, INSEE, AGORAH

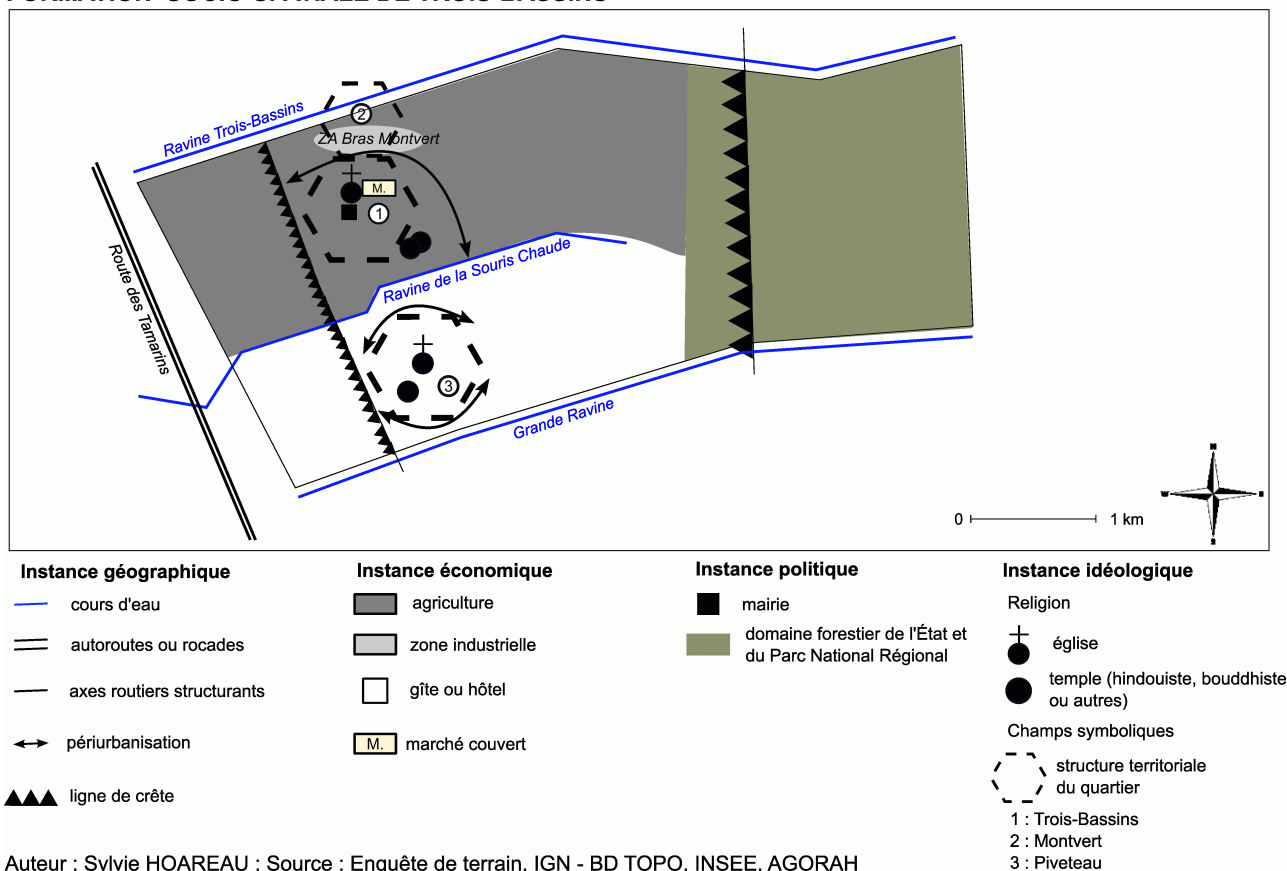
### Carte 67: Formation socio-spatiale de l'Entre-Deux

Le développement du quartier est freiné par le relief et aussi la protection des terres agricoles et forestières. Toutefois, les quartiers ont une identité bien marquée en dépit de la continuité du bâti. Pour appréhender cette réalité, il faut le voir sous l'angle économique. Le quartier de Bras Long est essentiellement et historiquement agricole. Celui de Bras Long est plus résidentiel. Celui de La Mare correspond à ce que les Entre-Deuxiens appelle le centre-ville. Ce dernier représente le centre administratif et économique du bourg. Celui du Serré est, en revanche, discontinu par rapport au reste du tissu urbain. Par conséquent, quatre quartiers se distinguent.

Le nom de Trois-Bassins vient de trois bassins naturels : Bassin Mélanie, Bassin Leboeuf et un troisième bassin qui s'est effondré au cours des glissements de terrain survenus au XIX<sup>ème</sup> siècle<sup>226</sup>. Ces trois bassins sont formés sur le cours de la ravine Trois-Bassins qui sépare la commune éponyme de celle de Saint-Paul. Le quartier se compose de trois sous-quartiers : Trois-Bassins, Piveteau et Montvert (voir Carte 68).

226 Histoire de la commune de Trois-Bassins. Disponible sur : <http://www.iledelareunion.net/ville-reunion/histoire-trois-bassins.htm>

## FORMATION SOCIO-SPATIALE DE TROIS-BASSINS



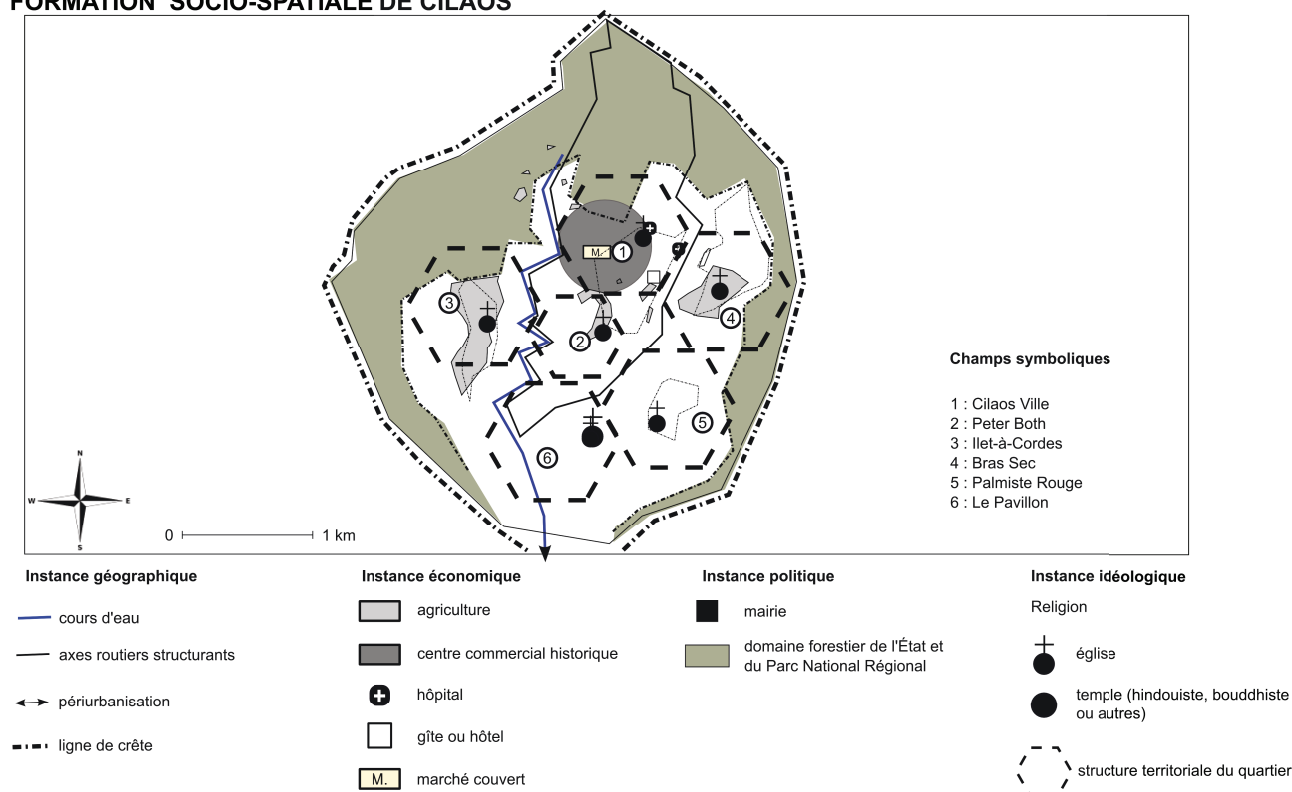
Auteur : Sylvie HOAREAU ; Source : Enquête de terrain, IGN - BD TOPO, INSEE, AGORAH

**Carte 68: Formation socio-spatiale de Trois-Bassins**

Dans l'organisation économique, deux pôles se dessinent : l'un au Nord de la ravine Souris Chaude, Trois-Bassins et Montvert qui sont voués à l'agriculture et l'autre au Sud de cette même ravine, Piveteau, qui développe une économie résidentielle.

Le nom Cilaos vient de *Tsilaosa*, nom d'un esclave marron d'origine malgache. Cilaos est un cirque. Sa position au creux des montagnes en fait une enclave. Par conséquent, quand on parle de Cilaos, les habitants ont tendance à le confondre avec l'ensemble du cirque. En réalité, plusieurs quartiers sont distincts les uns des autres. Chaque quartier est construit sur un îlet, très isolé (voir Carte 69).

## FORMATION SOCIO-SPATIALE DE CILAOS



Auteur : Sylvie HOAREAU ; Source : Enquête de terrain, IGN - BD TOPO, INSEE, AGORAH

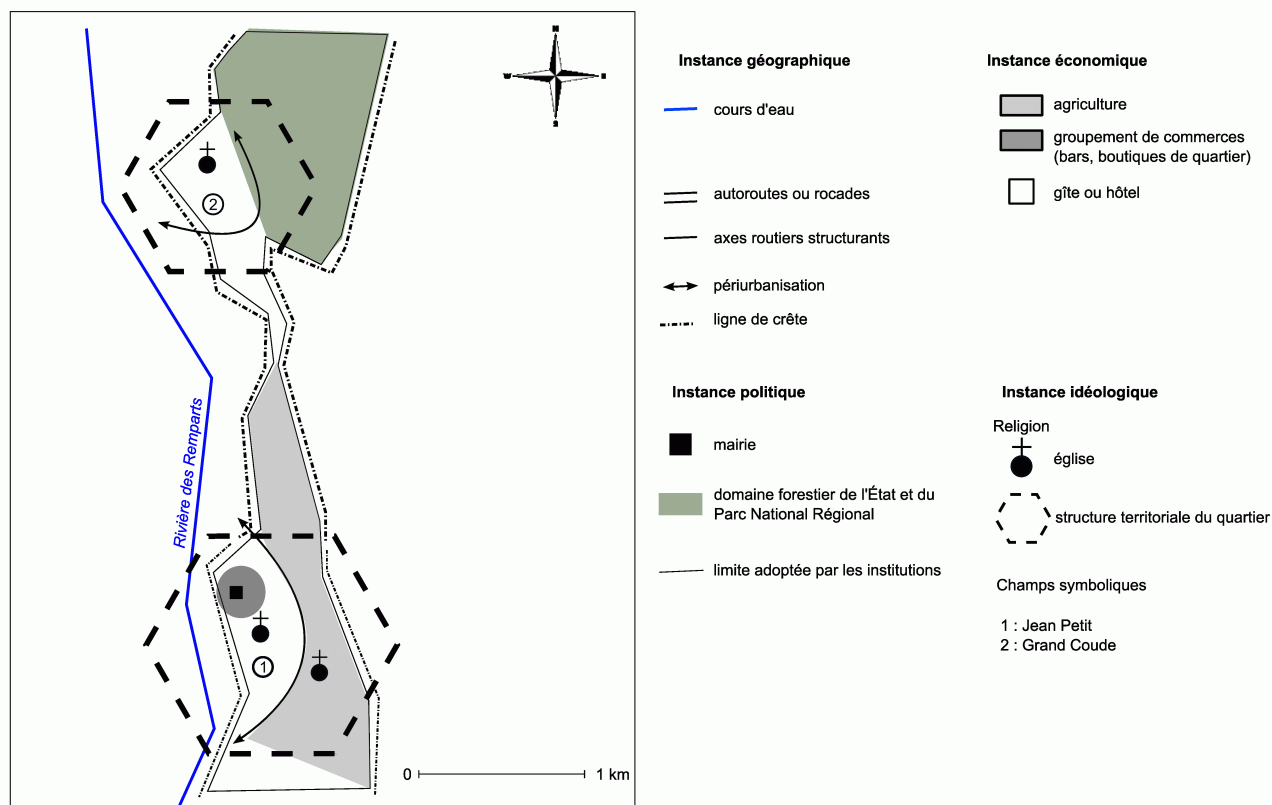
### Carte 69: Formation socio-spatiale de Cilaos

Les remparts du cirque sont recouverts par la forêt. Celle-ci est placée sous la protection du Parc National de La Réunion. Le cirque se compose de 6 quartiers bien séparés entre eux à cause du relief. Certains d'entre eux sont des îlets<sup>227</sup> comme l'Ilet-à-Cordes. Dans notre étude, nous nous sommes intéressée au centre-bourg uniquement. Il constitue le centre commercial et administratif de l'ensemble du cirque.

L'origine du nom de Jean Petit reste inconnue. Deux structures territoriales se trouvent dans ce découpage : Jean-Petit et Grand Coude (voir Carte 70). Ces dernières sont séparées entre elles par un col (dit Le Serré).

227 SIMON Thierry et NOTTER Jean-Cyrille, « Les « îlets » : enjeux pour un « archipel » au cœur de la Réunion », *Les Cahiers d'Outre-Mer* [En ligne], 245 | 2009, mis en ligne le 01 janvier 2012. URL : <http://com.revues.org/index5541.html>

## FORMATION SOCIO-SPATIALE DE JEAN PETIT



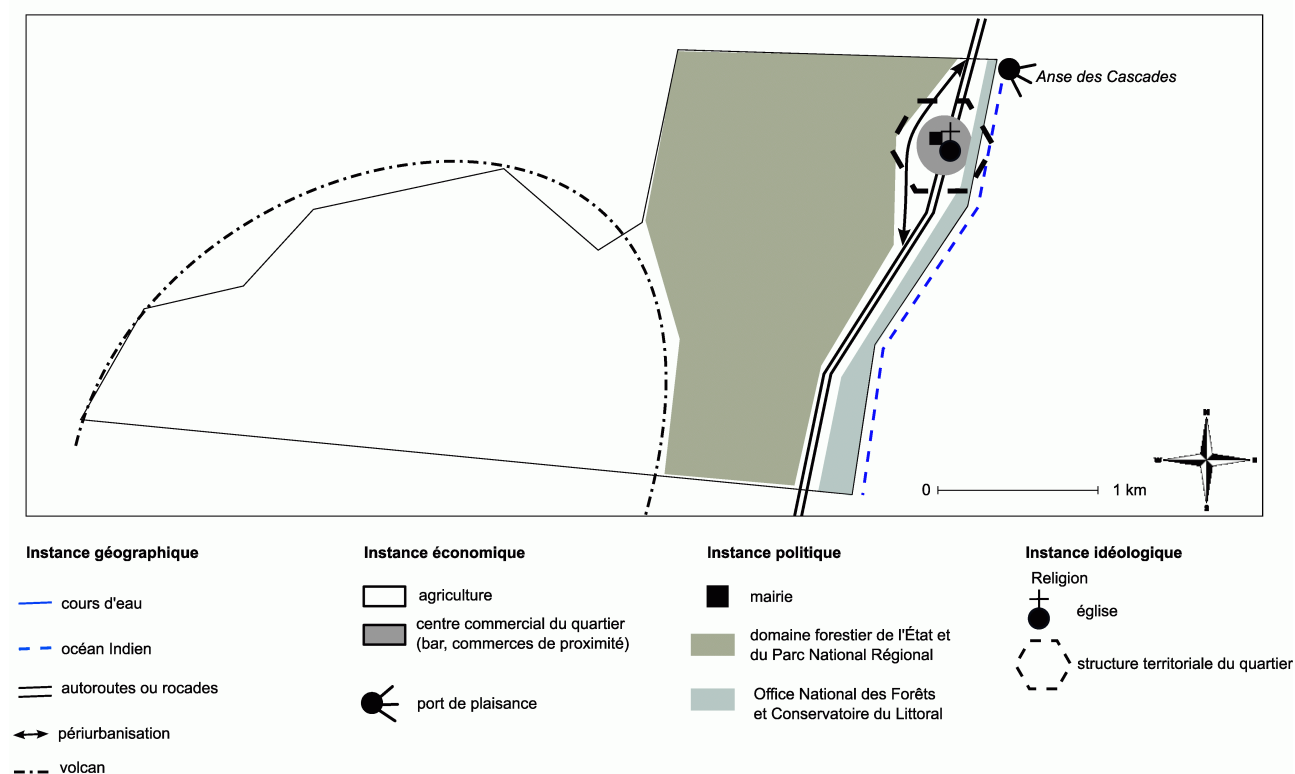
Auteur : Sylvie HOAREAU ; Source : Enquête de terrain, IGN - BD TOPO, INSEE, AGORAH

### Carte 70: Formation socio-spatiale de Jean Petit

Les orientations économiques sont différentes entre Jean Petit et Grand Coude. Jean Petit est agricole et résidentiel tandis que Grand Coude est voué à la sylviculture. La mairie annexe accueille les habitants de Jean Petit mais aussi ceux de Grand Coude.

Le nom de Bois Blanc vient du bois blanc, arbre qui pousse dans le quartier. Bois Blanc est un petit village qui s'étend le long de la route nationale 3 qui relie Saint-Benoît à Saint-Pierre (voir Carte 71).

## FORMATION SOCIO-SPATIALE DE BOIS BLANC



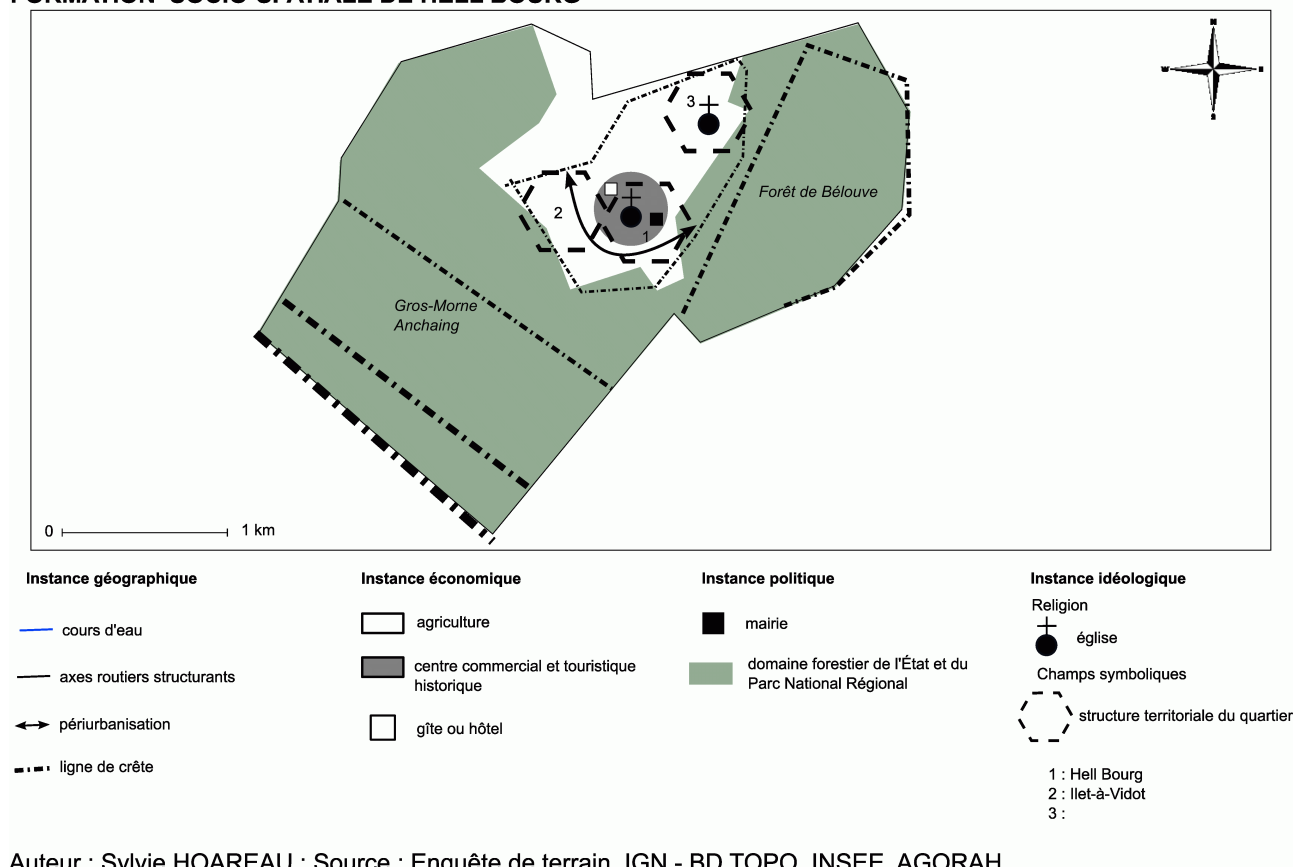
Auteur : Sylvie HOAREAU ; Source : Enquête de terrain, IGN - BD TOPO, INSEE, AGORAH

### Carte 71: Formation socio-spatiale de Bois Blanc

Le faible développement du quartier résulte des fortes contraintes imposées par la gestion territoriale. Environ 90 % du territoire est mis sous cloche. Le volcan n'est pas une terre habitable. Dans l'imaginaire collectif, cet endroit est considéré comme dangereux. La forêt est un endroit à conserver, à protéger. Cette volonté vient avant tout des institutions à l'oeuvre : l'État (Office National des Forêts), Parc National Régional et Conservatoire du littoral, qui protège la forêt présente sur la côte.

#### Hell Bourg

Le nom du quartier vient du gouverneur De Hell, venu s'installer dans le quartier pour profiter du thermalisme. Une maison de changement d'air y a été construite pour lui. Trois structures territoriales se dégagent : Hell Bourg, Ilet-à-Vidot et Bé-Mahot (voir Carte 72). Cette séparation tient de la discontinuité du bâti entre ces agglomérats.

**FORMATION SOCIO-SPATIALE DE HELL BOURG**

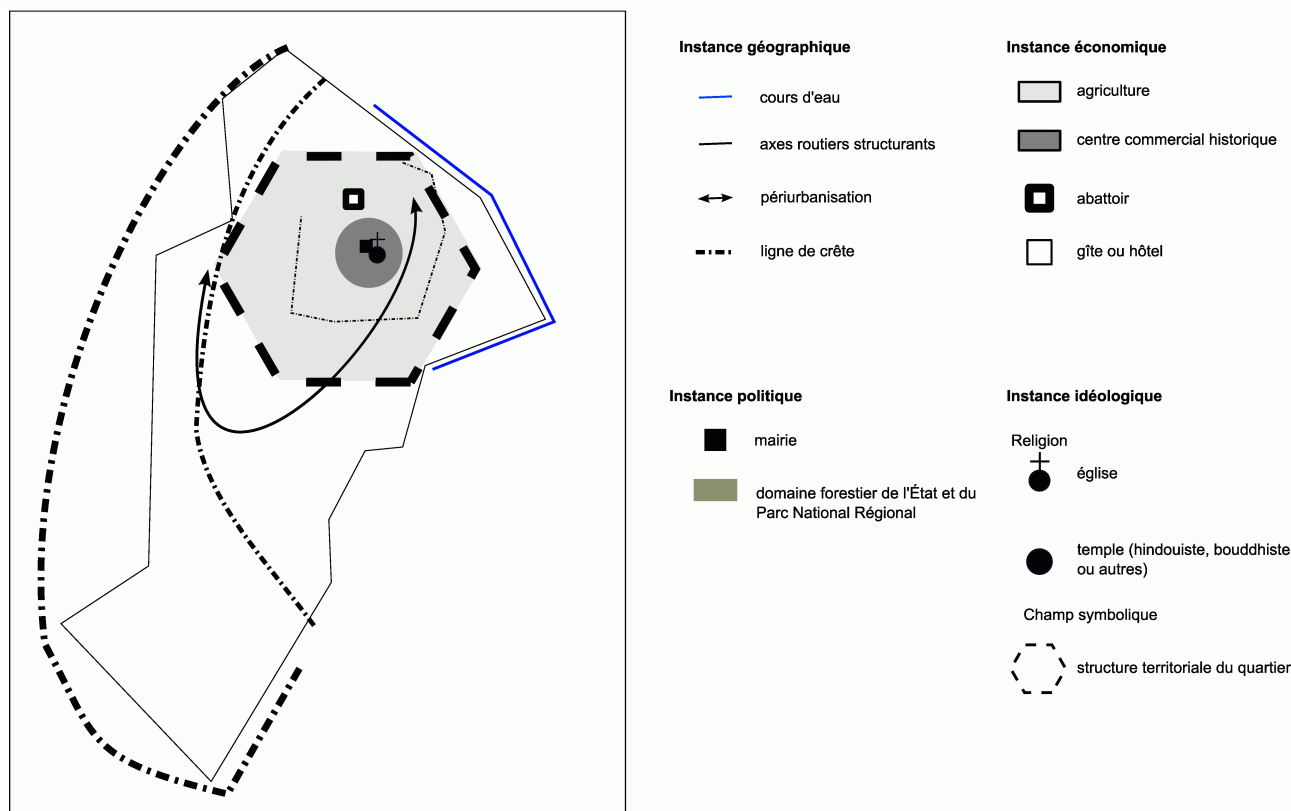
Auteur : Sylvie HOAREAU ; Source : Enquête de terrain, IGN - BD TOPO, INSEE, AGORAH

**Carte 72: Formation socio-spatiale de Hell Bourg**

Le Piton d'Anchaing est inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO. La forêt de Bélouve fait partie de la forêt domaniale protégée par l'ONF (Office National des Forêts). Ces protections des terres forestières contiennent de développement du quartier dans ses limites actuelles.

Le nom de Grand Ilet vient de l'îlet(te) ou petite île. Une seule structure territoriale émerge en raison de l'isolement du quartier (voir Carte 73). Cet isolement résulte de la position du quartier enfoncé au cœur des montagnes compte tenu de la dénivellation liée à son enfoncement progressif.

## FORMATION SOCIO-SPATIALE DE GRAND ILET



Auteur : Sylvie HOAREAU ; Source : Enquête de terrain, IGN - BD TOPO, INSEE, AGORAH

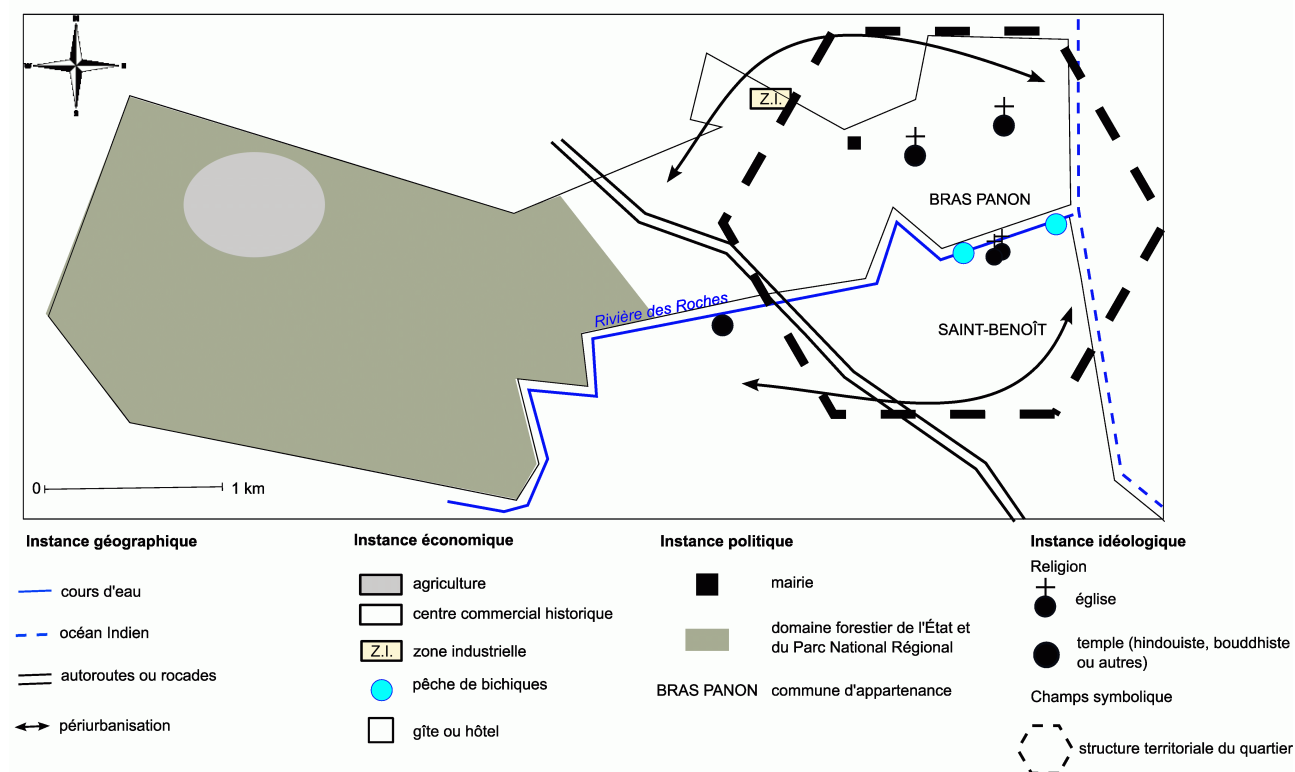
### Carte 73: Formation socio-spatiale de Grand Ilet

L'agriculture (élevage et cultures vivrières) est la principale activité économique. Des terrains sont réservés à l'élevage dans le plan local d'urbanisme de Salazie (ce sont les zones Ael vues à la page 211). Des boutiques de proximité sont localisées dans le centre du village autour de l'église et de la mairie. L'urbanisation est contenue par les risques naturels, notamment les mouvements de terrain.

Le nom du quartier de la Rivière des Roches vient de la rivière des Roches, cours d'eau autour duquel s'est construit le quartier. Une seule structure territoriale se partage entre les communes de Bras Panon et de Saint-Benoît (voir Carte 74). Toutefois, la population reconnaît un seul quartier.



## FORMATION SOCIO-SPATIALE DE LA RIVIÈRE DES ROCHES



Auteur : Sylvie HOAREAU ; Source : Enquête de terrain, IGN - BD TOPO, INSEE, AGORAH

### Carte 74: Formation socio-spatiale de la Rivière des Roches

L'extension du quartier se fait de part et d'autre du cours d'eau. Vers l'Ouest, les terres agricoles et la forêt freinent l'urbanisation. Les constructions à usage d'habitation sont interdites sur ces terrains. La caractéristique majeure de ce quartier est la pêche des bichiques à l'embouchure de la rivière. L'extension urbaine avec le Nord du quartier a estompé la frontière avec l'agglomération de Bras Panon. Le quartier reste cependant très agricole. Il a conservé le modèle de la maison avec jardin, ce qui lui attribue le nom de ville-jardin.

Pour résumer, traditionnellement la centralité des quartiers à La Réunion se construit autour de la mairie et de l'église<sup>228</sup>. Aujourd'hui la définition de la centralité est en train d'évoluer. Des habitants disent en créole : « si mi trouve pas tel ou tel équipement ou tel ou tel commerce dans mon quartier, mon quartier c'est pas une ville. »<sup>229</sup> La centralité se définit en termes de quantité et de qualité des équipements et des services.

228 JAUZE Jean-Michel. *Villes et patrimoine à La Réunion*. Paris : L'Harmattan. 2000. pp. 106-107

229 Source : Enquête de terrain à La Rivière Saint-Louis en 2009 in HOAREAU Sylvie. *Vivre son quartier : études des représentations et des pratiques de l'espace dans les quartiers périphériques de Saint-Louis*. Mémoire de Master 2 sous la direction de JAUZE Jean-Michel. Soutenu à l'Université de La Réunion. 2009.

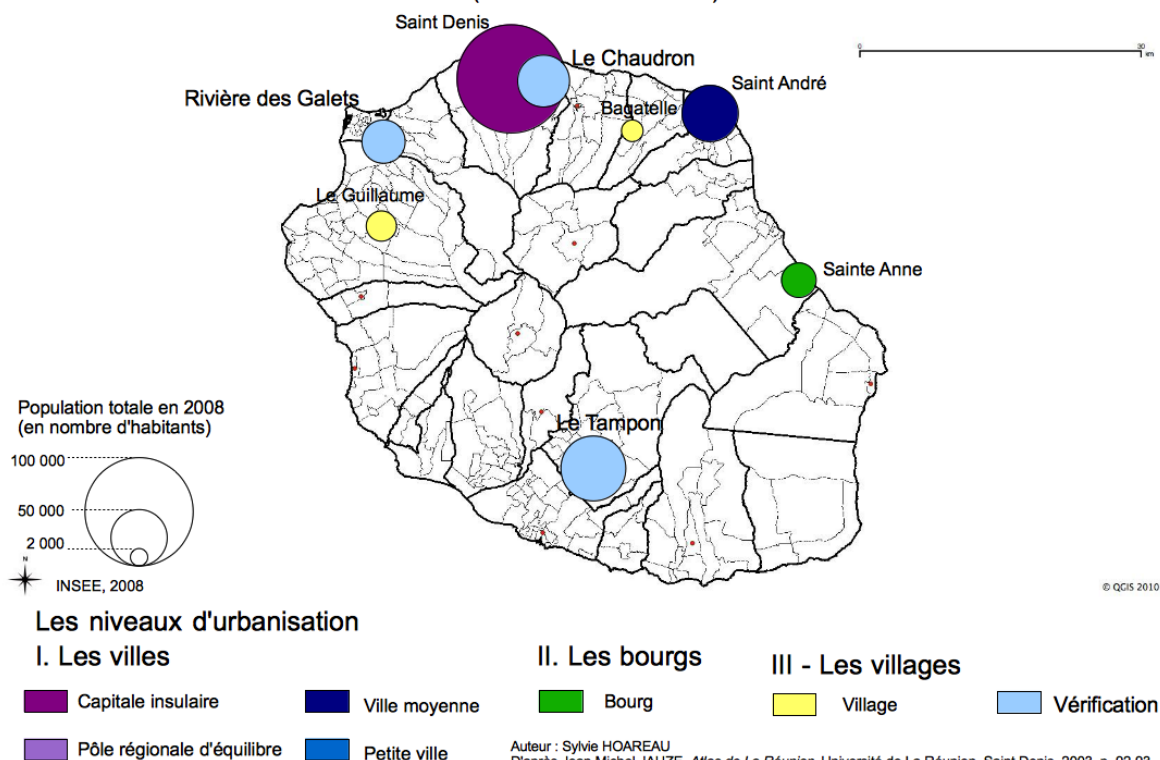
## Chapitre 3 Analyse des quartiers de type 2

Les quartiers de type 2, dits à perception mitigée, se répartissent en deux catégories :

- ceux bien perçus par leurs habitants mais qui reflètent une image externe moyenne (Saint-Denis, Saint-André, Tampon, Rivière des Galets, Le Guillaume) ;
- ceux moyennement perçus par leurs résidents et les personnes externes (Bagatelle, Chaudron, Sainte Anne).

Ce type de quartier est principalement localisé dans le Nord de l'île (voir Carte 75).

LOCALISATION DES QUARTIERS DE TYPE 2 (PERCEPTION MITIGÉE)



### Carte 75: Localisation des quartiers de type 2

Nous allons les analyser en expliquant les dimensions spatiales énoncées précédemment (voir à la page 37) à seule fin de comprendre comment s'articulent les dimensions de l'espace : représenté, réel et aménagé par les institutions.

## A) UNE PERCEPTION MITIGÉE DES HABITANTS ET UN BESOIN D'AMÉLIORATION

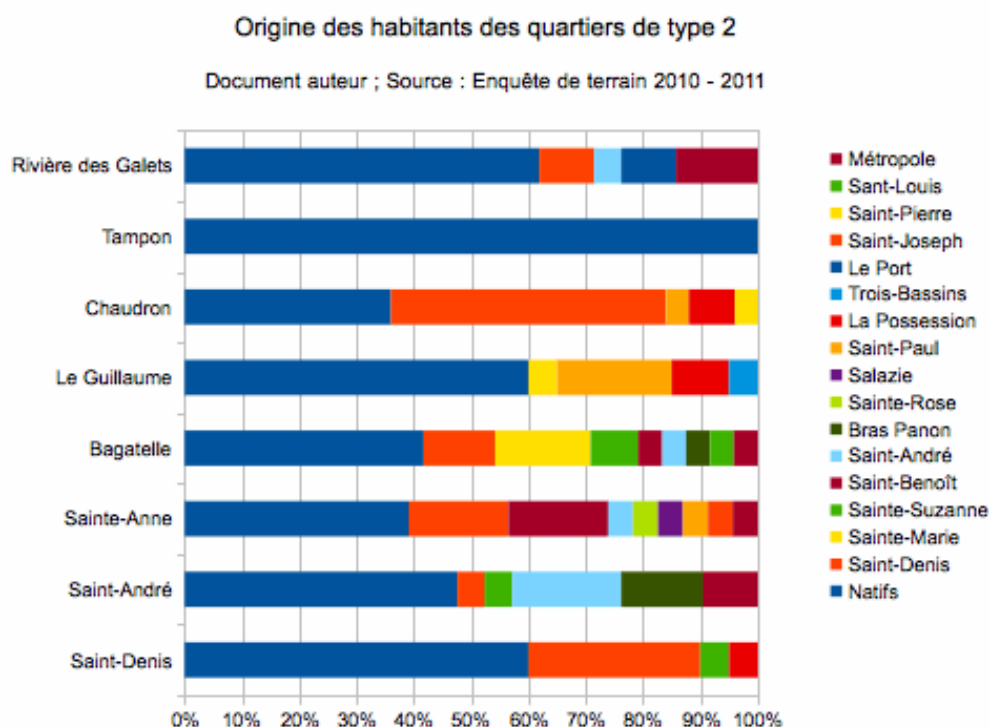
La perception de l'espace se mesure à partir de plusieurs indicateurs : les attentes des gens et la dimension identitaire. Dans ces quartiers, plusieurs de ces éléments sont eux aussi à perception mitigée.

### I) Comprendre les attentes des habitants

Les habitants des quartiers de type 2 sont d'origines différentes. Par conséquent, ils ont des attentes particulières concernant leur lieu de résidence.

#### a) Une grande variété des trajectoires résidentielles : les citadins migrent vers les villages et les bourgs

Ces données nous permettent de nous renseigner sur l'origine des habitants et de comprendre les raisons pour lesquelles ils sont venus s'installer dans ces différents quartiers. Ces résultats proviennent de l'analyse des questions 4 et 5 du formulaire d'enquête utilisé sur nos terrains de recherche (voir page ). Les personnes venues s'installer dans les quartiers de type 2, c'est-à-dire à perception mitigée, sont originaires de leur micro-région d'appartenance ( voir Graphique 27).



**Graphique 27: Origine des habitants des quartiers de type 2**

### 1) Des migrations intra-communales dans les villes et quartiers périurbains : Saint-Denis, Saint-André, Tampon et Chaudron

La majorité des nouveaux habitants de centres-villes viennent des quartiers de la même commune. D'autres résidents viennent de Métropole ou des communes voisines, en l'occurrence La Possession et Sainte-Suzanne. Ces derniers sont venus pour se rapprocher de leur lieu de travail.

Au centre-ville de Saint-André, les nouveaux habitants sont originaires des quartiers voisins (Cambuston, Chemin du Centre et la Cressonnière). Une partie des habitants vient de France Métropolitaine, de Saint-Denis ou de communes limitrophes comme Bras Panon. Les raisons sont variées : motif familial, logement, cadre de vie et rapprochement du lieu de travail.

Au centre-ville du Tampon, les nouveaux habitants viennent de quartiers urbains (Etang Salé, Saint-André, Saint-Benoît, Grand-Bois, Saint-Pierre). Quelques habitants viennent de la France métropolitaine. Ils viennent s'installer soit pour des raisons familiales soit par attirance pour le cadre de vie.

Au Chaudron, la grande majorité des habitants viennent d'autres quartiers de la commune de Saint-Denis soit Sainte-Clotilde, Moufia, Les Camélias, Le Bas de la Rivière, Camp Jacquot et Patate-à-Durand. D'autres communes sont aussi mentionnées comme La Possession et Saint-Paul. Ils viennent parce qu'ils y ont acquis un logement ou pour des raisons familiales.

### 2) Des habitants aux origines multiples dans les bourgs : Rivière des Galets, Sainte-Anne

Les habitants de la Rivière des Galets viennent du Nord de l'île soit du Port, de Saint-Denis ou encore de Saint-André. Beaucoup de migrations sont liées à un motif familial. Par ailleurs, les résidents de moins de 5 ans viennent majoritairement de la Métropole, principalement de la région parisienne. La majorité des habitants de Sainte-Anne est issue des régions Est et Nord de l'île. Les nouveaux résidents sont originaires de la commune de Saint-Benoît. Beaucoup d'entre eux viennent de Saint-Denis pour se rapprocher de leur lieu de travail, pour des motifs familiaux ou encore parce qu'ils ont trouvé un logement.

### 3) Des migrations micro-régionales dans les villages : Le Guillaume, Bagatelle

Au Guillaume Saint-Paul et à Bagatelle, les déplacements du lieu de résidence restent très ancrés dans leur micro-région d'appartenance. La grande majorité des personnes interrogées au Guillaume Saint-Paul affirment venir de La Possession, de Trois-Bassins et de Saint-Paul. Concernant les gens

de la commune de Saint-Paul, ils sont originaires de Bois-de-Nèfles, du Bernica, de Saint-Gilles et de Plateau-Caillou. Ces migrations intra-communales sont d'ordre familial, professionnel ou domestique.

Les nouveaux habitants de Bagatelle viennent de la micro-région nord-est (Saint-Denis, Saint-Benoît, Bras Panon) pour des raisons familiales. Des migrations intercommunales ont aussi lieu notamment en provenance de Bel Air et de Quartier-Français. Celles-ci sont liées soit à l'obtention d'un logement ou à des raisons familiales.

#### 4) Les habitants des villes et des quartiers périurbains voudraient quitter leur quartier.

Nous avons demandé aux résidents où ils aimeraient habiter s'ils avaient le choix (voir question 14 au questionnaire page 386).

	Rester dans le quartier	Dans un autre quartier	Dans une autre commune	Hors du département	Bilan
Saint-Denis	62%	8%	23%	8%	100%
Saint-André	58%	5%	37%	0%	100%
Sainte-Anne	17%	4%	74%	4%	100%
Bagatelle	0%	8%	58%	4%	100%
Le Guillaume	83%	8%	8%	0%	100%
Chaudron	10%	24%	57%	10%	100%
Tampon	56%	11%	22%	11%	100%
Rivière des Galets	32%	8%	52%	8%	100%

**Tableau 17: Lieu de résidence souhaité par les habitants des quartiers de type 2**

Document auteur, Source : Enquête de terrain 2010 - 2012

Les habitants qui souhaitent quitter leur quartier sont les plus nombreux à Bagatelle, à Sainte-Anne, au Chaudron et à la Rivière des Galets. Ils veulent partir vers d'autres communes de l'île.

En revanche, aux centres-villes de Saint-Denis, de Saint-André et du Tampon ainsi qu'au Guillaume Saint-Paul, les résidents désirent rester dans leur quartier.

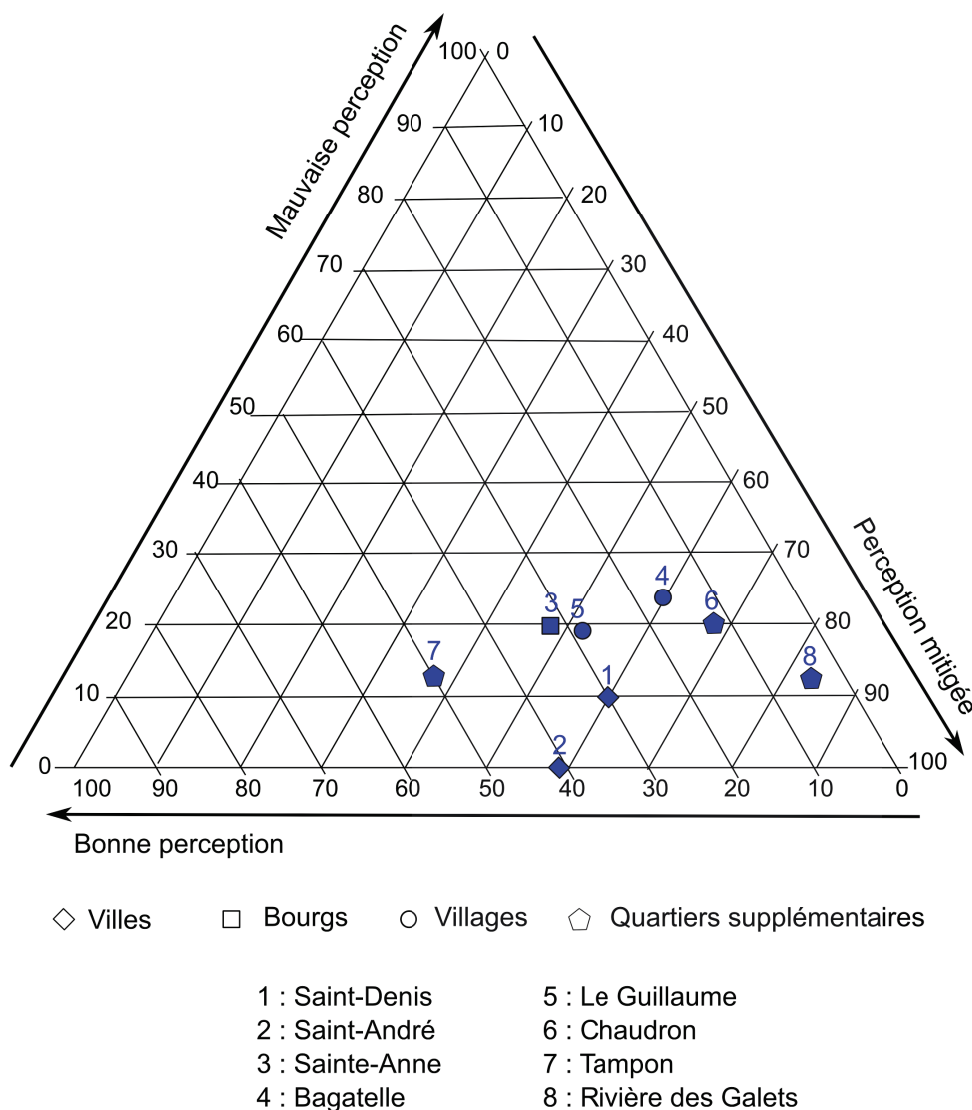
#### **b) Des infrastructures et des équipements de bonne qualité en dépit d'un manque de loisirs**

Nous avons réalisé des enquêtes de terrain auprès de la population des quartiers pour relever leurs appréciations au sujet des équipements de leur quartier : logements, commerces, loisirs, services et

transports. Les personnes interrogées expriment leur opinion selon trois niveaux : bon, moyen ou mauvais. Pour plus de lisibilité, nous avons représenté les pourcentages de réponses sur des diagrammes triangulaires.

Les logements sont considérés comme moyens par les habitants de tous les quartiers (voir Graphique 28).

### QUALITÉ DU LOGEMENT SELON LES HABITANTS DES QUARTIERS DE TYPE 2



Auteur : Sylvie HOAREAU

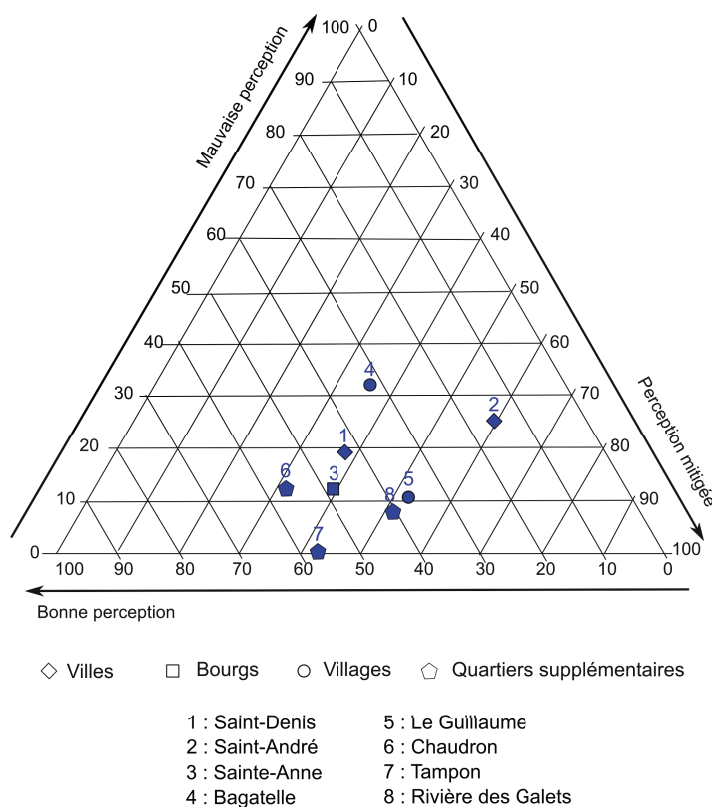
Source : Enquête de terrain 2010 - 2012

**Graphique 28: Perception des logements par les habitants des quartiers de type 2**

Pour certains habitants de la Rivière des Galets, « les immeubles entraînent la délinquance ». Au centre-ville de Saint-Denis, « il y a beaucoup de nouveaux appartements dans le secteur »<sup>230</sup>. Les habitants trouvent les prix très élevés. Par ailleurs, ils déplorent aussi la vétusté des logements. D'autres pensent qu'il y a trop peu de logements sociaux. Au centre-ville de Saint-André, les avis sont très mitigés. « Il existe une ZAC avec des cadres moyens et des fonctionnaires. »<sup>231</sup> « Les logements sont propres et non insalubres. » Pour d'autres personnes, la vétusté des logements pose problème : « J'ai une vieille maison de 35 ans, mais je ne peux même pas changer de maisons. » De plus, « ce n'est pas facile de trouver un loyer. »

Les commerces sont moyennement appréciés (voir Graphique 29).

**QUALITÉ DES COMMERCES  
SELON LES HABITANTS DES QUARTIERS DE TYPE 2**



Auteur : Sylvie HOAREAU

Source : Enquête de terrain 2010 - 2012

### **Graphique 29: Perception des commerces par les habitants des quartiers de type 2**

<sup>230</sup> Source : Enquête de terrain au centre-ville de Saint-Denis le 02/11/2010

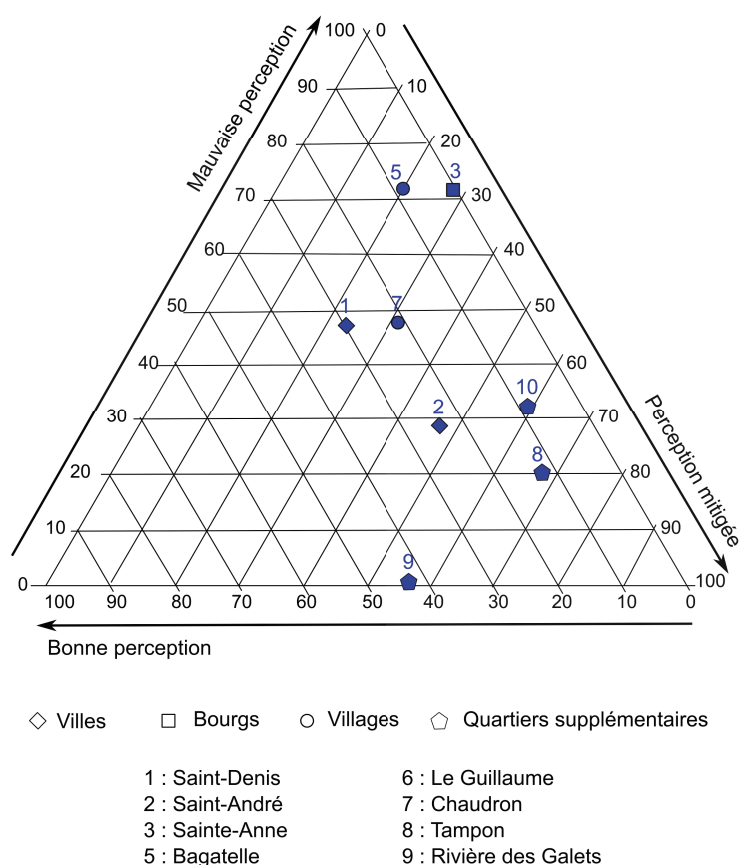
<sup>231</sup> Source : Enquête de terrain au centre-ville de Saint-André, le 04/01/2011



Au centre-ville de Saint-Denis, les habitants reprochent les prix des marchandises. Néanmoins, ils apprécient la rue piétonne. Au centre-ville de Saint-André, il y a des voleurs. Les prix ne sont pas fixes : « Na de jour le prix lè bas. Na de jour le prix lé plus chers. »<sup>232</sup> Toutefois, certaines personnes interrogées pensent qu'il est avantageux d'avoir tout à côté. Au centre-ville du Tampon, Au Guillaume Saint-Paul, les commerces sont chers. Pour d'autres, il n'y en a pas.

Les loisirs sont mauvais à Bagatelle et à Sainte-Anne. Les opinions sont plus mitigées à Saint-Denis, Saint-André, le Tampon, Chaudron, Le Guillaume et la Rivière des Galets (voir Graphique 30).

**QUALITÉ DES LOISIRS  
SELON LES HABITANTS DES QUARTIERS DE TYPE 2**



Auteur : Sylvie HOAREAU  
Source : Enquête de terrain 2010 - 2012

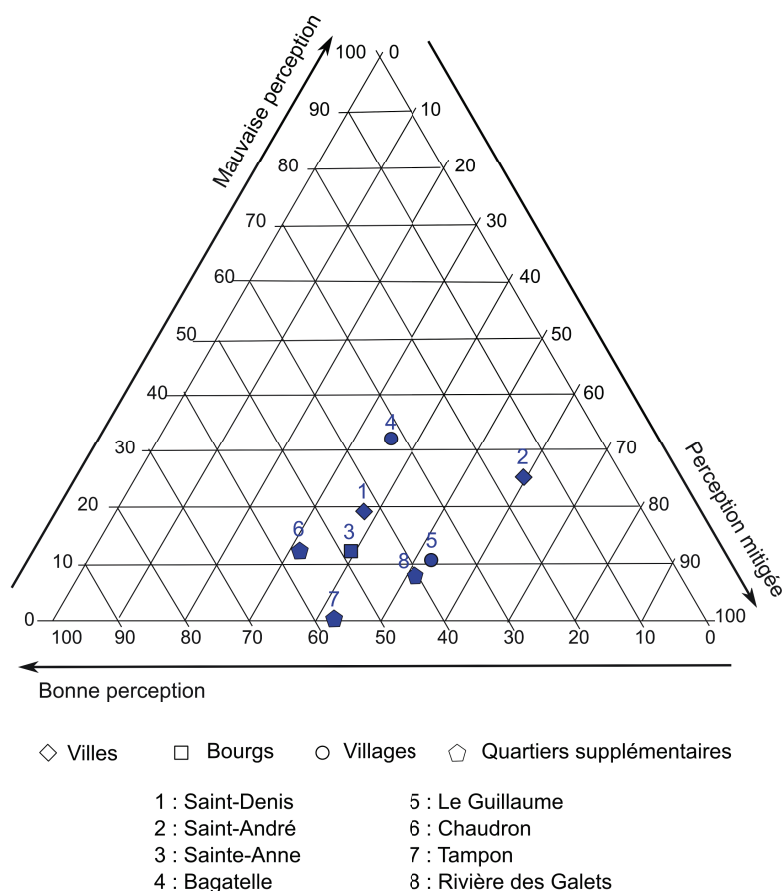
**Graphique 30: Perception des loisirs par les habitants des quartiers de type 2**

<sup>232</sup> Source : Enquête de terrain du 04/01/2011 au centre-ville de Saint-André

Au centre-ville de Saint-Denis, les habitants pensent qu'il y a peu de loisirs. Les plus jeunes trouvent qu'il n'y a rien à faire. Au centre-ville de Saint-André, « il n'y en a pas vraiment à disposition. »<sup>233</sup> « Il manque des trucs pour les jeunes, des animations. Pour les vieux, il y a des dominos. Le dimanche, il manque des activités dans la ville. Il n'y a pas de bars, pas d'animations. C'est une ville morte. »<sup>234</sup> Au Guillaume Saint-Paul, il y en a peu<sup>235</sup>.

Les services sont moyens (voir Graphique 31).

**QUALITÉ DES SERVICES  
SELON LES HABITANTS DES QUARTIERS DE TYPE 2**



Auteur : Sylvie HOAREAU

Source : Enquête de terrain 2010 - 2012

**Graphique 31: Perception des services par les habitants des quartiers de type 2**

233 Source : Enquête de terrain du 04/01/2011 au centre-ville de Saint-André

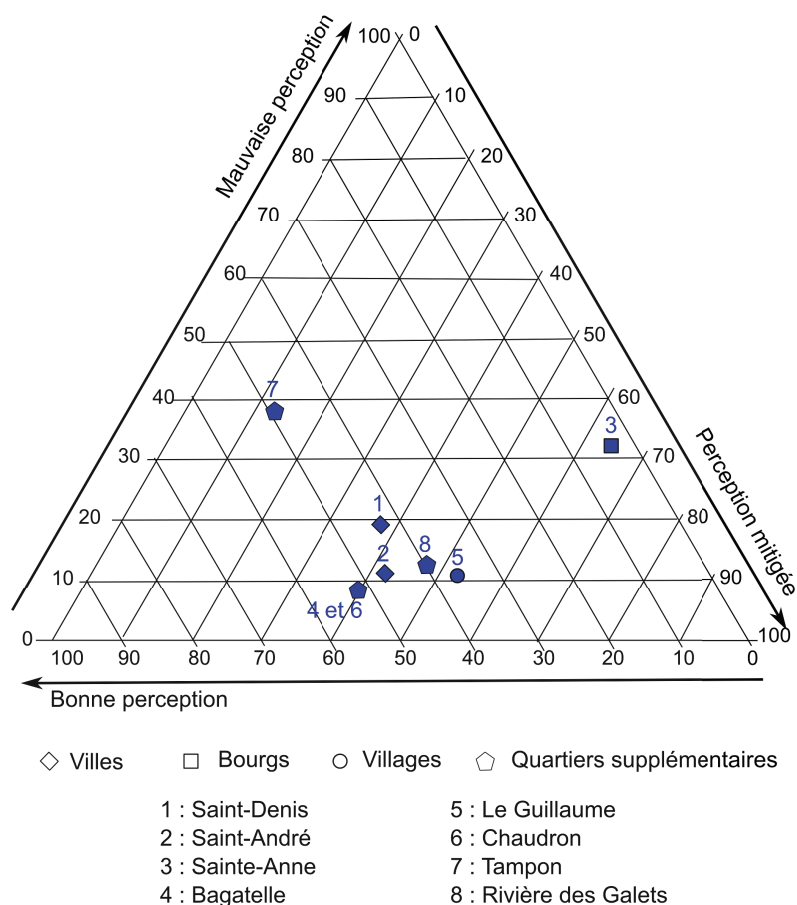
234 id.

235 Source : Enquête de terrain du 06/12/2011 au Guillaume Saint-Paul

À Saint-André, « il faut une journée pour faire la queue pour les impôts. Il manque du personnel après ils se plaignent du chômage »<sup>236</sup>. « Il faut se rendre en ville le plus souvent. » Pour d'autres, il n'y a pas de problème à ce niveau : l'accueil est convenable.

Les transports sont moyens (voir Graphique 32).

**QUALITÉ DES TRANSPORTS  
SELON LES HABITANTS DES QUARTIERS DE TYPE 2**



Auteur : Sylvie HOAREAU

Source : Enquête de terrain 2010 - 2012

**Graphique 32: Perception des transports par les habitants des  
quartiers de type 2**

Au centre-ville de Saint-André<sup>237</sup>, il n'y a pas de problèmes. On a des cars jaunes, des z'éclair et des taxis. Une habitante nous a confié que le minibus passe devant son domicile. « Maintenant les vieux

<sup>236</sup> Enquête de terrain du 04/01/2011 au centre-ville de Saint-André

<sup>237</sup> Enquête de terrain du 04/01/2011 au centre-ville de Saint-André

na une carte po voyager. » Pour d'autres, il manque des passages (en transport en commun notamment).

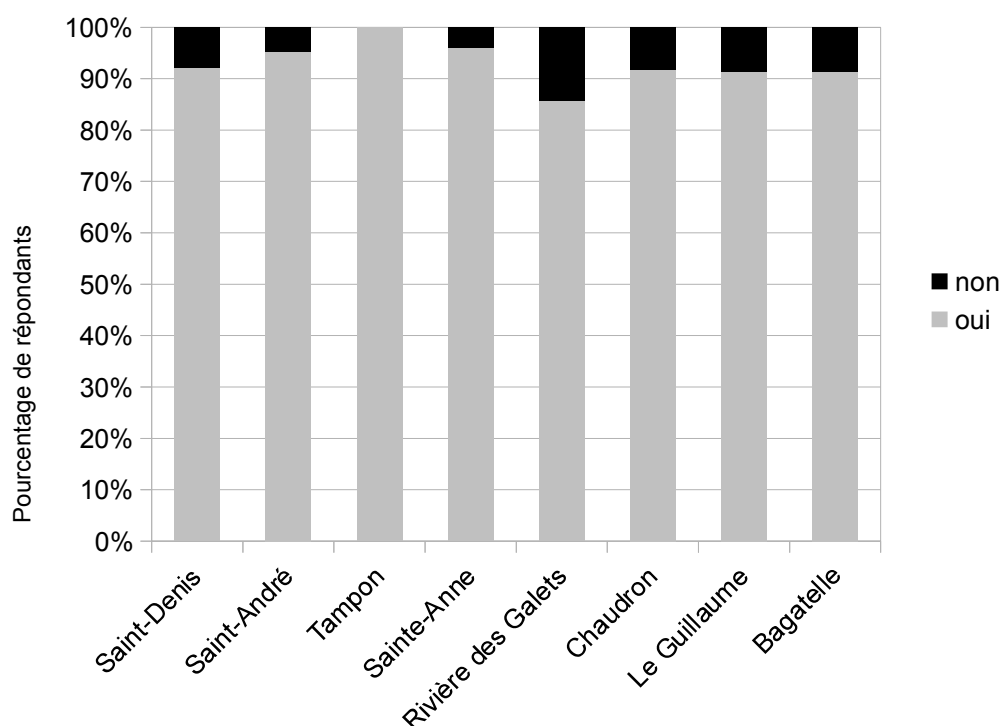
### c) Une forte demande en espaces verts dans le paysage des quartiers

Nous analysons les réponses obtenues au cours de l'enquête « Regards sur les espaces verts dans les quartiers à La Réunion » (voir le formulaire à la page 392).

À la question « Accordez-vous une importance à la végétation dans le paysage de votre quartier ? », plus de 80% de la population a répondu positivement (voir Graphique 33). Par conséquent, les habitants de ces quartiers sont particulièrement sensibles à la présence de la végétation dans le paysage.

#### Importance des espaces verts dans les quartiers de type 2

Document auteur ; Source : Enquête de terrain 2011-2012

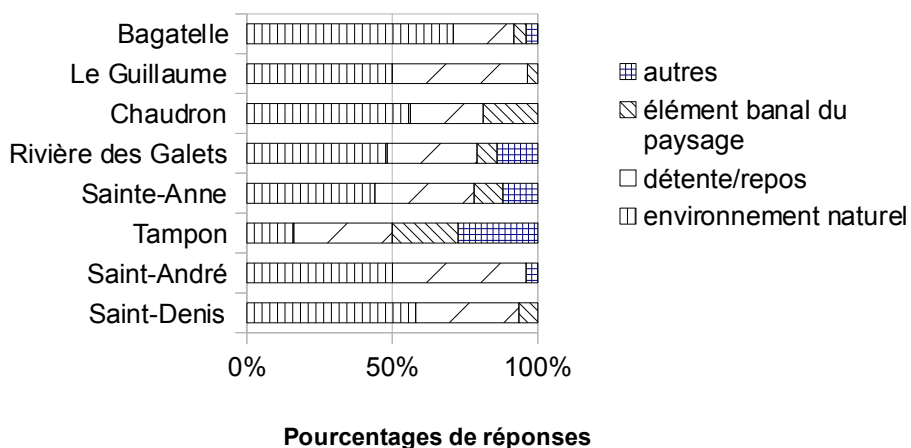


**Graphique 33: Importance des espaces verts dans le paysage pour les habitants des quartiers de type 2**

La végétation dégage une symbolique particulière. Elle représente davantage un élément naturel (voir Graphique 34).

### Symbolique de la végétation pour les habitants des quartiers de type 2

Document auteur ; Source : Enquête de terrain 2011-2012



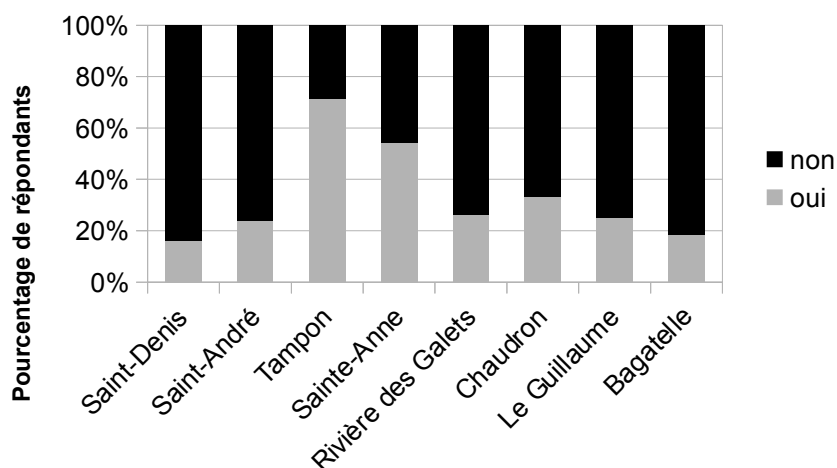
**Graphique 34: Symbolique de la végétation pour les habitants des quartiers de type 2**

Pour d'autres, la végétation représente la détente. Moins de 10 % des personnes interrogées la considère comme un élément banal du paysage. Parmi les autres réponses, le végétal symbolise la vie, un mieux-vivre, l'ombrage, l'oxygène et une nécessité.

Selon les habitants de ces quartiers, les espaces verts publics sont insuffisants (voir Graphique 35).

### de la quantité des espaces verts publics dans les quartier

Document auteur, Source : Enquête de terrain 2011-2012

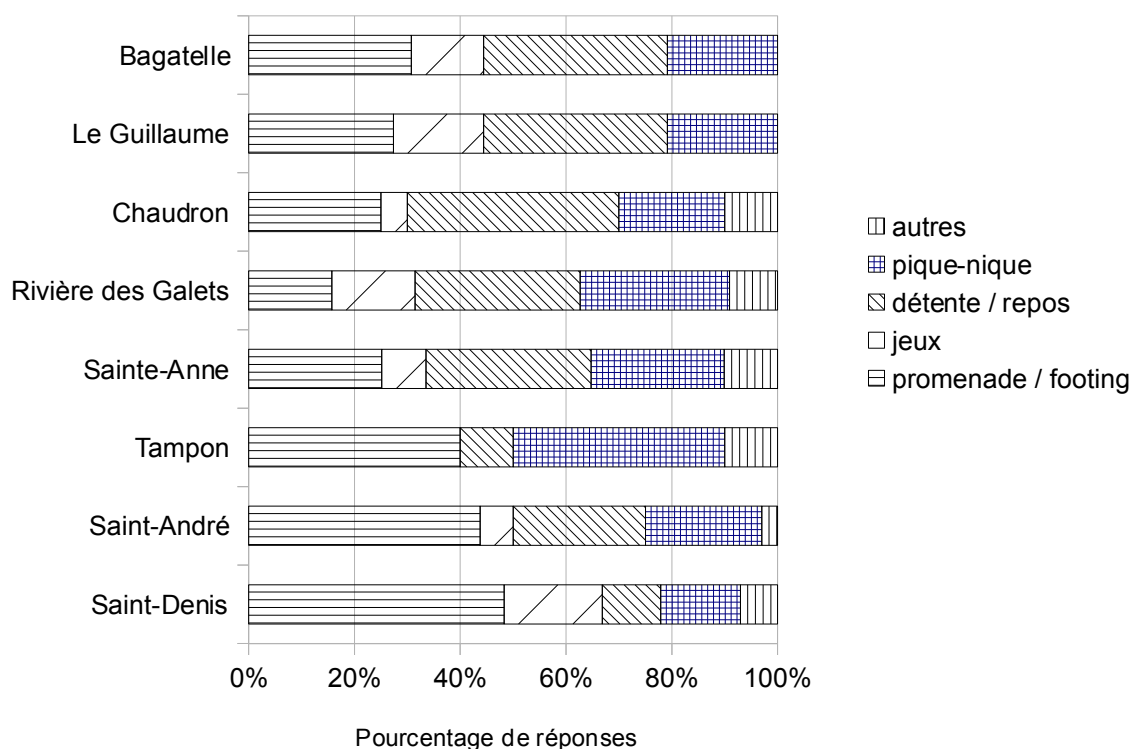


**Graphique 35: Évaluation de la quantité des espaces verts par les habitants des quartiers de type 2**

Ce sentiment est très marqué dans les quartiers urbains comme Saint-André et Saint-Denis. Il l'est également dans les villages comme Bagatelle et Le Guillaume. Ces espaces verts publics sont utilisés majoritairement pour la promenade (voir Graphique 36).

### Utilisation des espaces verts publics par les habitants des quartiers de type 2

Document auteur ; Source : Enquêtes de terrain 2011 - 2012



**Graphique 36: Utilisation des espaces verts publics par les habitants des quartiers de type 2**

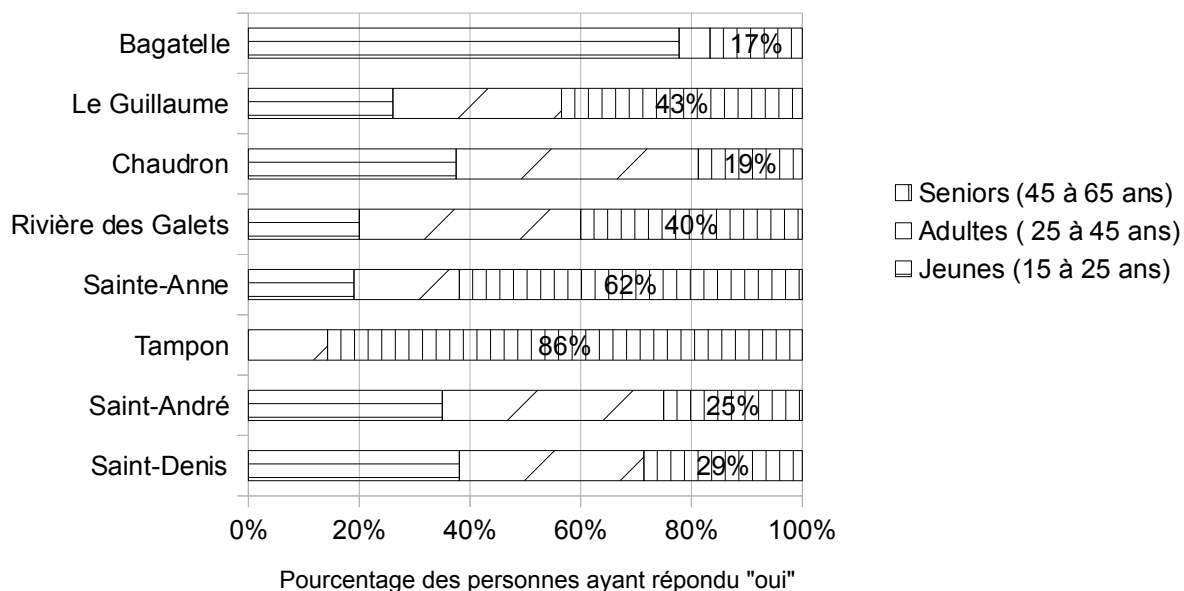
Ces espaces sont aussi investis pour jouer et pour se détendre. D'autres options sont mentionnées par les personnes interrogées : le nettoyage, pour voir l'évolution, les sorties familiales, par rapport au métier, rencontre d'amis, lieu d'accompagnement des gens difficiles et de méditation. Parfois, ces espaces ne sont pas fréquentés parce qu'ils sont dégradés<sup>238</sup>.

Le Graphique 37 représente les résultats à la question « Etes-vous attaché(e) à la maison avec jardin ? ». Dans le traitement des données, nous avons différencié l'opinion des jeunes, des adultes et des seniors.

<sup>238</sup> Source : Enquête de terrain au Bas de la Rivière, le 24/01/2012

## Attachement à la maison avec jardin

Document auteur ; Source : Enquêtes de terrain 2011 - 2012



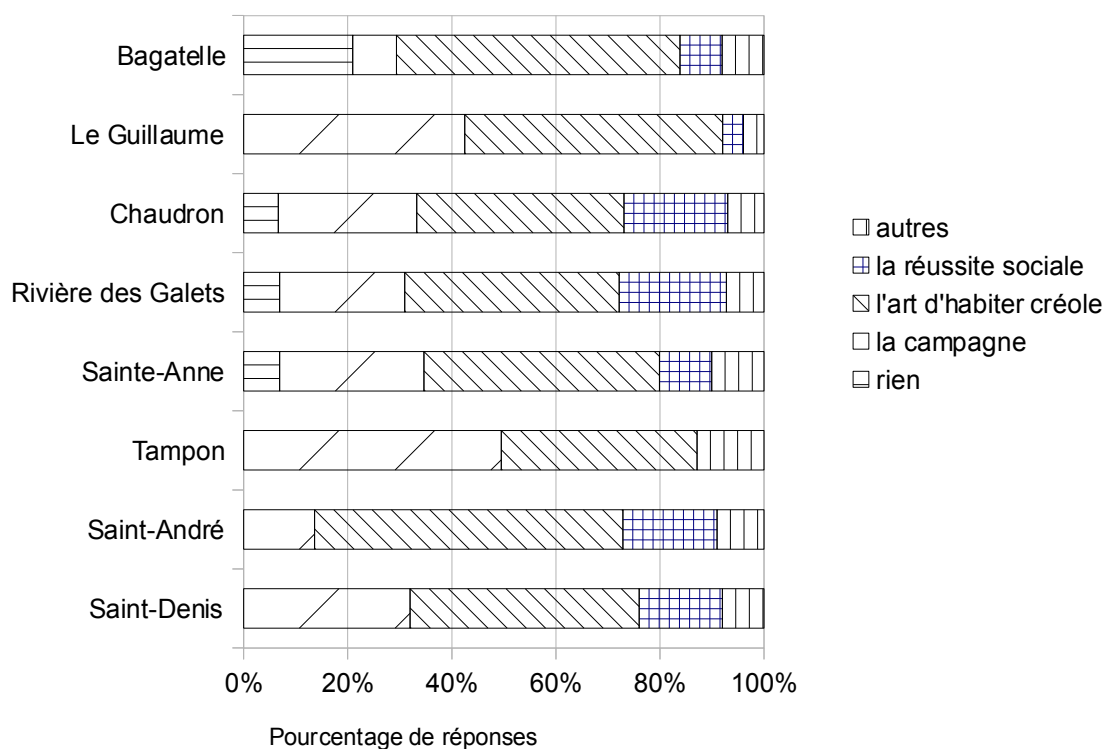
### Graphique 37: Attachement à la maison avec jardin selon les générations dans les quartiers de type 2

Les jeunes sont très attachés à la maison individuelle, notamment à Bagatelle où ils représentent 75 % des répondants. Au centre-ville du Tampon, 85 % des seniors ont répondu « oui ». Par rapport aux autres catégories, ceux-ci ont des avis plus mitigés, surtout à Bagatelle et à la Rivière des Galets. Concernant, la symbolique de la maison avec jardin, trois profils de perception se dégagent (voir Graphique 38).



## Symbolique de la maison avec jardin pour les habitants des quartiers de type 2

Document auteur ; Source : Enquête de terrain 2011 -2012



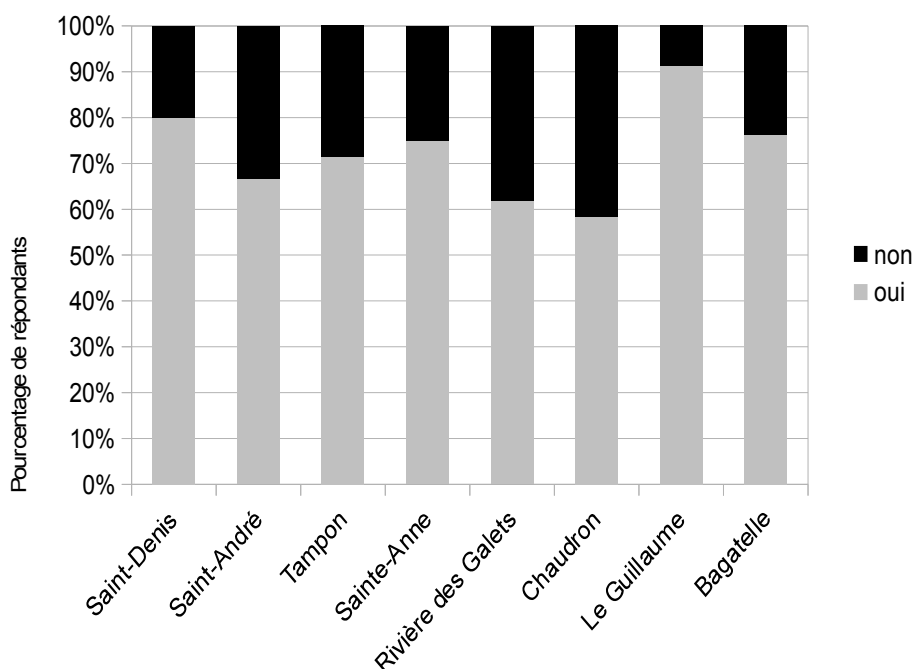
**Graphique 38: Symbolique de la maison avec jardin pour les habitants des quartiers de type 2**

Le premier profil représente les quartiers où la maison avec jardin symbolise majoritairement la campagne. Ce sont essentiellement des quartiers urbains (Saint-Denis, Saint-André, le Tampon) et au Guillaume Saint-Paul. Le second profil correspond aux bourgs où cette option apparaît à moins de 80%. Le troisième profil est représenté par le quartier de Bagatelle où la maison avec jardin ne représente rien. D'autres modalités sont évoquées : pouvoir profiter d'un cadre extérieur agréable sans sortir de chez soi, la décoration, passe-temps et plaisir, la détente à l'ombre, un héritage des parents et des ancêtres, pour l'entente avec le voisinage, l'harmonie avec la nature, la dimension sociale.

La maison avec jardin aurait-elle encore sa place dans le développement futur des quartiers ? Le Graphique 39 synthétise les résultats à cette question.

## Place de la maison avec jardin dans le développement futur des quartiers de type 2

Document auteur ; Source : Enquête de terrain 2011 -2012

**Graphique 39: Place de la maison avec jardin dans le développement futur des quartiers de type 2**

Pour plus de 50% des habitants interrogés, la maison avec jardin peut encore avoir sa place dans le développement de leur quartier. Au centre-ville de Saint-Denis<sup>239</sup>, les habitants pensent qu'il faut préserver ce mode d'habiter « pour garder l'authenticité de l'île » car « c'est un quartier où il n'y a que des logements sociaux ». Certains ont répondu « non » parce que « les espaces pour habiter avec les maisons à terre sont plus difficiles à trouver que des appartements. » Ils ajoutent à leur justification la surpopulation et les demandes de logements trop nombreuses. Au centre-ville de Saint-André<sup>240</sup>, les habitants constatent que « la commune essaie beaucoup de privilégier des logements sociaux type maison avec cour. » De plus, « il y a encore beaucoup de places pas nettoyées, abandonnées. » « Il vaut mieux une petite maison avec jardin », « c'est une nécessité de la vie quotidienne. » Ceux qui ont répondu « non » évoquent le grand nombre d'étrangers et d'immeubles. Au centre-ville du Tampon<sup>241</sup>, les gens trouvent cela « tout naturel ». Cela leur fait penser à la vie avec leurs grands-parents à la campagne.

239 Source : Enquête de terrain du 18/10/2011 au centre-ville de Saint-Denis

240 Source : Enquête de terrain du 15/11/2011 au centre-ville de Saint-André

241 Source : Enquête de terrain du 29/08/2012 au centre-ville du Tampon

Dans la pratique, les habitants des immeubles bénéficient des jardins collectifs mis en place par la CASud, la SODEGIS et le CCAS du Tampon au quartier de la Châtoire. Un habitant nous a confié ce qu'il savait à ce sujet.

### *Récit de vie*

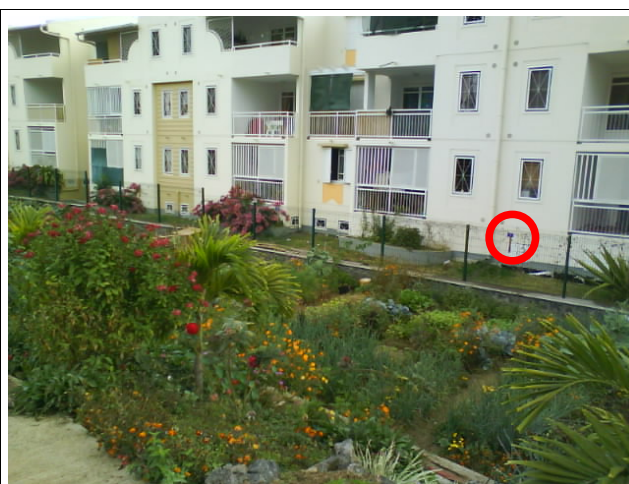
C'est le CCAS (Centre Communal d'Action Sociale) de la commune qui s'occupe de ça qui l'a mis en place. On paie 7€ par mois sur l'année et c'est renouvelable tous les ans. On a des animateurs de jardins qui viennent tous les mois. Zot i fait ça pour avoir un plus. Si zot la besoin d'une salade. Là ou voit tout ça qui dépasse un mètre on met par derrière et les petites plantes devant. Dans le contrat i dit a nou i fo varié les plantes.

Sylvie HOAREAU : Et zot na le droit de vendre ?

Non. Lé stipulé dans le contrat qu'il ne faut pas vendre. C'est quelque chose de bien. Nous na tout, l'eau compris pour 7€. Au départ les gens i osaient pas. Nous la arrive là té pas sans peine. Nous na le droit au maximum à une parcelle entre 80 et 100 m<sup>2</sup>. Mais lé pas équitable. Na pas mal de commune que la venu visité et qui veut faire la même chose. Il faut un suivi et beaucoup de discussions. Quand bonna la propose à nous c'est moins la fé en premier. Les parcelles lé numérotées. Quand zot i passe là zot i voit le numéro (voir le cercle rouge sur la Figure 28). Nena aussi de parcelles pour marmailles l'école et pour les marmailles handicapés.



© Sylvie HOAREAU, le 30/07/2012



© Sylvie HOAREAU, le 30/07/2012

### **Figure 28: Les jardins collectifs à la Châtoire**

Longtemps mi resté avec maman et nous n'avait not ti jardin. Ça la créé le jardin i voyait à nous tout le temps. C'est un affaire rentable. Au départ i hésitait un peu.

Sylvie HOAREAU : Mais i pousse bien.

Oui. En hiver, tout lé vert. On peut plante salade, carotte, pieds de margoze-laine.

Sylvie HOAREAU : Et là-bas c'est quoi, i ressemble l'anis.

Cà, c'est de fenouil. Ou coupe en quatre. Lé comme patate mais na le goût de l'anis. Mi met ça dans mon carri de poulet. Franchement, mi raffole. Si ou veut ou peut visiter avec un animateur de jardin.

Entretien du 30/07/2012 avec le propriétaire de la parcelle n°50.

Leurs opposants signalent l'augmentation de la population. A Sainte-Anne<sup>242</sup>, la maison individuelle doit être conservée « parce qu'on se sent mieux, plus créole, plus social », « c'est important pour nous créole. » Ceux qui ont répondu « non » affirment qu'il « y a de plus en plus de HLM », qu'« il y en a déjà beaucoup ». De plus, « il manque d'espaces verts » mais aussi des terrains. A la Rivière des Galets<sup>243</sup>, les habitants interrogés pensent que « c'est un plus pour la population, pour le bien-être. » Par ailleurs, « le jardin a toujours fait partie de la vie du Réunionnais. » Les résidents ayant répondu « non » affirment qu'il y a trop de bétons, trop d'immeubles et qu'il manque de place pour tout le monde. « Les immeubles sont déjà là. C'est fini, on ne peut pas tout casser pour mettre des maisons à la place. » Au Chaudron<sup>244</sup>, les habitants considèrent la maison avec jardin comme « un élément essentiel du lien vital avec la nature. » « La plupart des gens aiment avoir une maison avec jardin. » Ceux qui ont répondu « non » pensent que l'île est trop petite et trop peuplée. Par conséquent, il n'y a « plus assez de place pour construire des maisons avec jardin. » D'autres évoquent le nombre croissant de demandes de logements en faveur des immeubles. Au Guillaume Saint-Paul<sup>245</sup>, la majorité des habitants souhaitent préserver ce mode d'habiter. Pour eux, ce quartier représente « un village en campagne, il ne doit pas ressembler à une ville. » Les résidents pensent qu'il y a de la place. La maison avec jardin est nécessaire « pour pouvoir respirer », « pour rester dans l'habitat traditionnel » et « pour revaloriser les quartiers. » A Bagatelle<sup>246</sup>, elle représente un « endroit où on peut se détendre sans les inconnus autour de nous. » Ils veulent plus de jardins « pour rendre un quartier joli. » Ceux qui ont répondu « non » pensent qu'il n'y a plus de place, que la population est élevée et qu'il y a trop d'immeubles et trop de béton.

Le contenu de ces réponses présage la qualité du vivre ensemble dans ces quartiers.

#### **d) Une qualité moyenne du vivre ensemble**

Dans les quartiers de type 2, l'ensemble de ces paramètres (propreté, sécurité, relations humaines et vie associative) est moyen.

Le Graphique 40 représente l'appréciation de la propreté des lieux par les habitants.

---

242 Source : Enquête de terrain du 09/01/2011 à Sainte-Anne

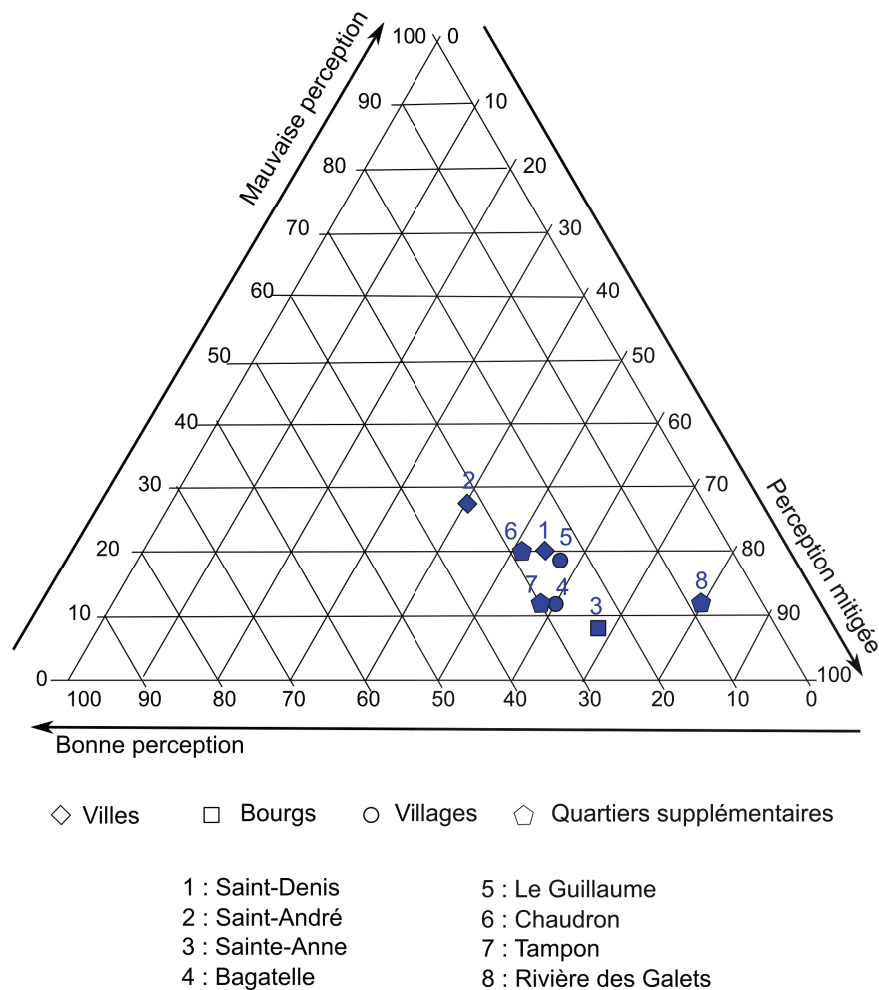
243 Source : Enquête de terrain du 03/09/2012 à la Rivière des Galets

244 Source : Enquête de terrain du 22/11/2012 au Chaudron

245 Source : Enquête de terrain du 06/12/2012 au Guillaume Saint-Paul

246 Source : Enquête de terrain du 02/03/2012 à Bagatelle

### ÉVALUATION DE LA PROPRETÉ SELON LES HABITANTS DES QUARTIERS DE TYPE 2



Auteur : Sylvie HOAREAU

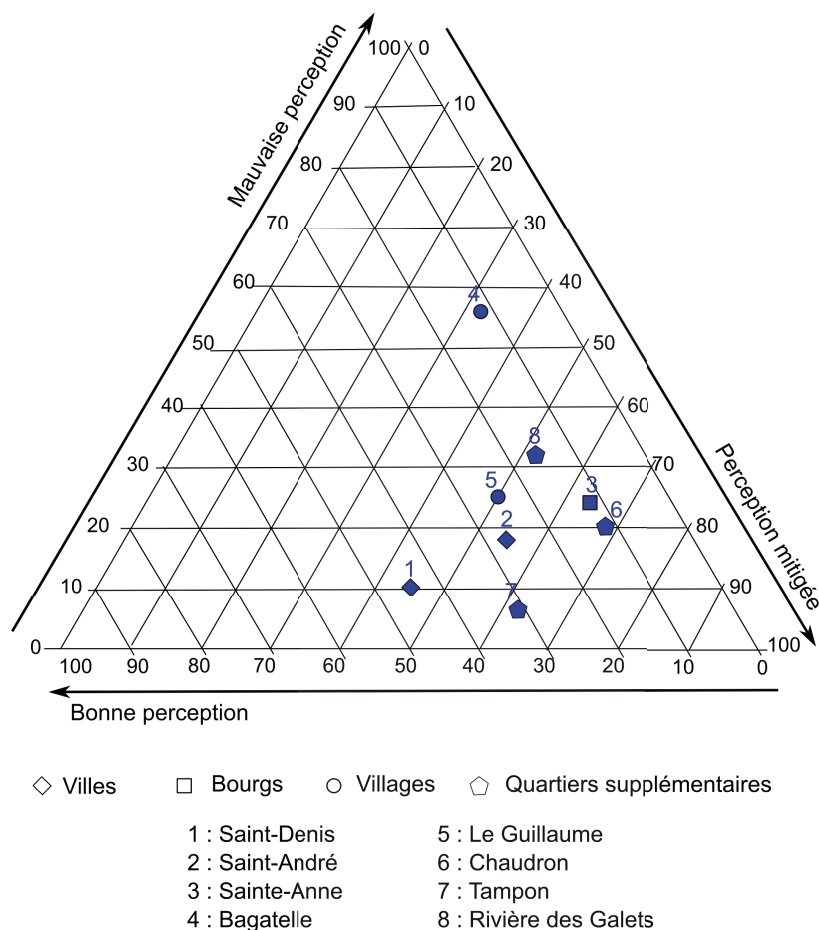
Source : Enquête de terrain 2010 - 2012

#### **Graphique 40: Perception de la propreté des lieux par les habitants des quartiers de type 2**

Au Guillaume Saint-Paul ; les avis sont mitigés. Pour certains habitants, le quartier est sale. Pour d'autres, l'absence d'ordures appuie une bonne évolution de ce paramètre. À Saint-André, les riverains se plaignent des détritits ménagers qui jonchent leur rue. Par conséquent, le lieu est sale.

La sécurité est moyenne dans ces quartiers (voir Graphique 41).

### ÉVALUATION DE LA SÉCURITÉ SELON LES HABITANTS DES QUARTIERS DE TYPE 2



Auteur : Sylvie HOAREAU

Source : Enquête de terrain 2010 - 2012

#### Graphique 41: Perception de la sécurité par les habitants des quartiers de type 2

Incivilités et délinquance sont les maîtres mots. Au centre-ville de Saint-André<sup>247</sup>, il y a des « jeunes qui font des petites bêtises. » Pour d'autres, il n'y a pas de voleurs. Un habitant nous a confié qu'il n'y a pas de sécurité. Il a ajouté : « Fo ou surveille a ou et ne pas sortir tard le soir. À 5 heures, il faut rentrer. » Les gens disent qu'il n'y a pas assez de surveillance de police.

La délinquance est associée à la consommation d'alcool comme le montre le témoignage ci-après.

<sup>247</sup> Enquête de terrain du 04/01/2011 au centre-ville de Saint-André

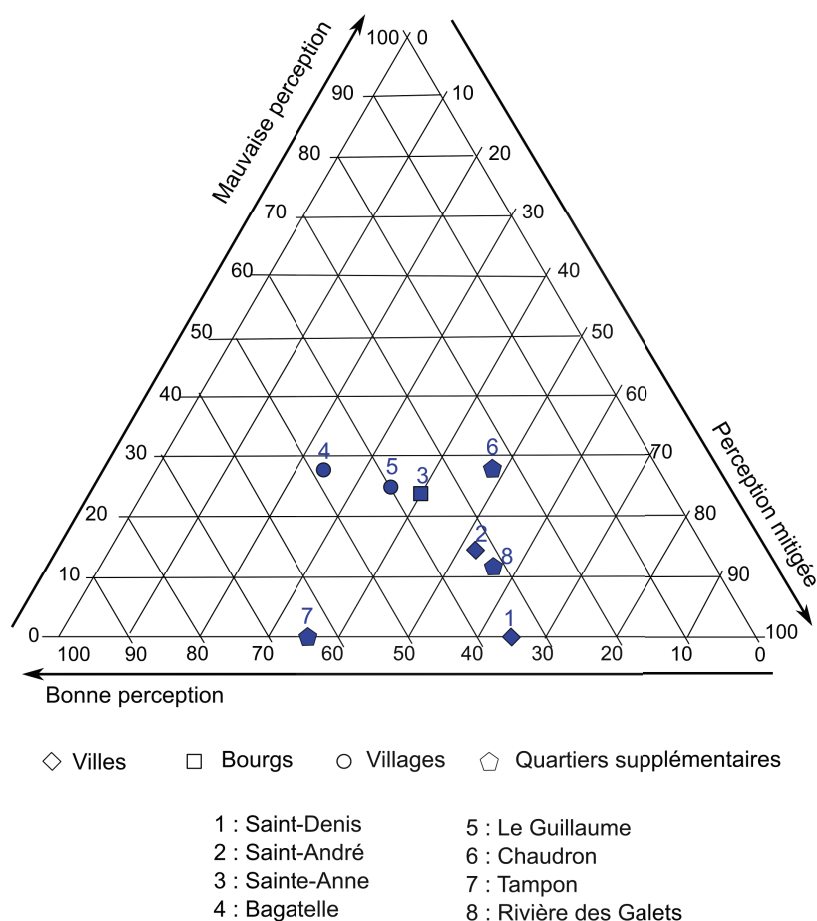
## Récit de vie

« Le quartier n'est pas méchant dans l'ensemble. Parce que je ne vend pas d'alcool. Je n'ai pas de problèmes. Je viens d'un quartier calme. Les vieux qui boivent de l'alcool, on arrive à les canaliser. Je m'adapte à eux. En revanche, c'est les petits jeunes qui sont plus durs. Mais, il y a des écoles alors c'est plus tolérant. Ici, le Chaudron, ce n'est pas méchant. Il y a des quartiers plus chauds autour. Voilà tout ce que je peux dire. »

Entretien du 16/06/2011 avec un commerçant du Chaudron

Les avis sur les relations humaines sont mitigés (voir Graphique 42).

### ÉVALUATION DES RELATIONS HUMAINES PAR LES HABITANTS DES QUARTIERS DE TYPE 2



Auteur : Sylvie HOAREAU

Source : Enquête de terrain 2010 - 2012

### Graphique 42: Perception des relations humaines par les habitants des quartiers de type 2

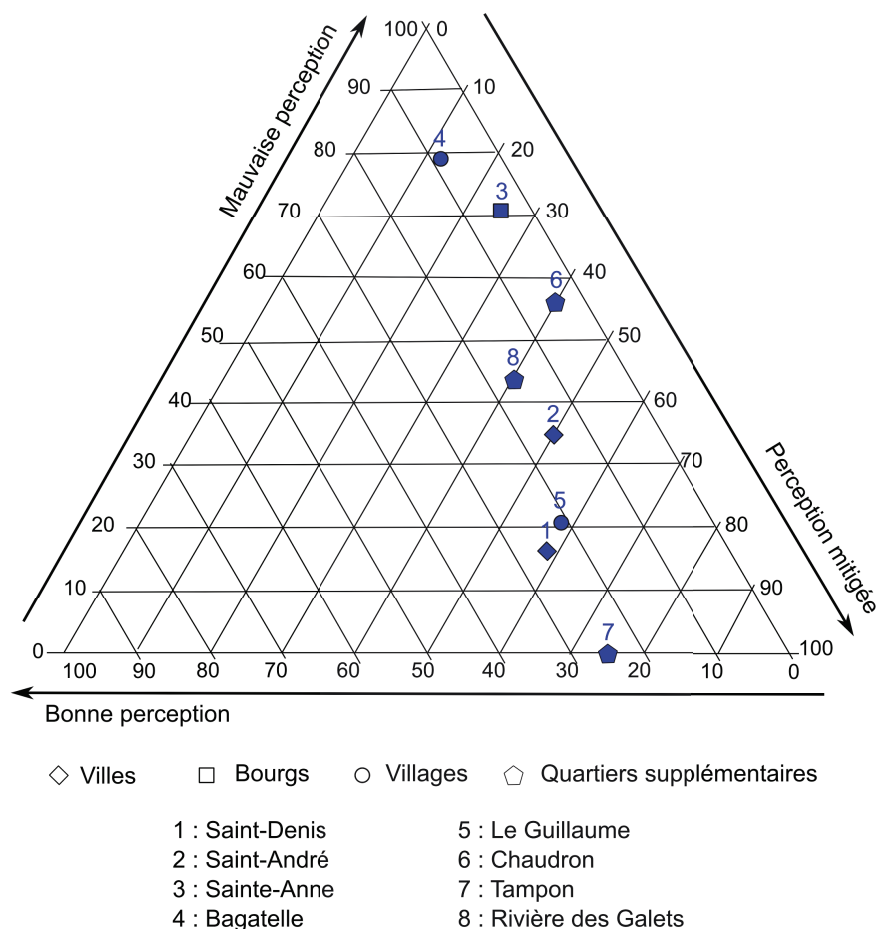
Au centre-ville de Saint-André<sup>248</sup>, les relations humaines sont moyennes. Pour certains, « c'est chacun pour soi. » Il n'y a « pas assez de communications. »

248 Enquête de terrain du 04/01/2011 au centre-ville de Saint-André



En revanche, la vie associative est mauvaise (voir Graphique 43).

### ÉVALUATION DE LA VIE ASSOCIATIVE SELON LES HABITANTS DES QUARTIERS DE TYPE 2



Auteur : Sylvie HOAREAU

Source : Enquête de terrain 2010 - 2012

#### **Graphique 43: Perception de la vie associative par les habitants des quartiers de type 2**

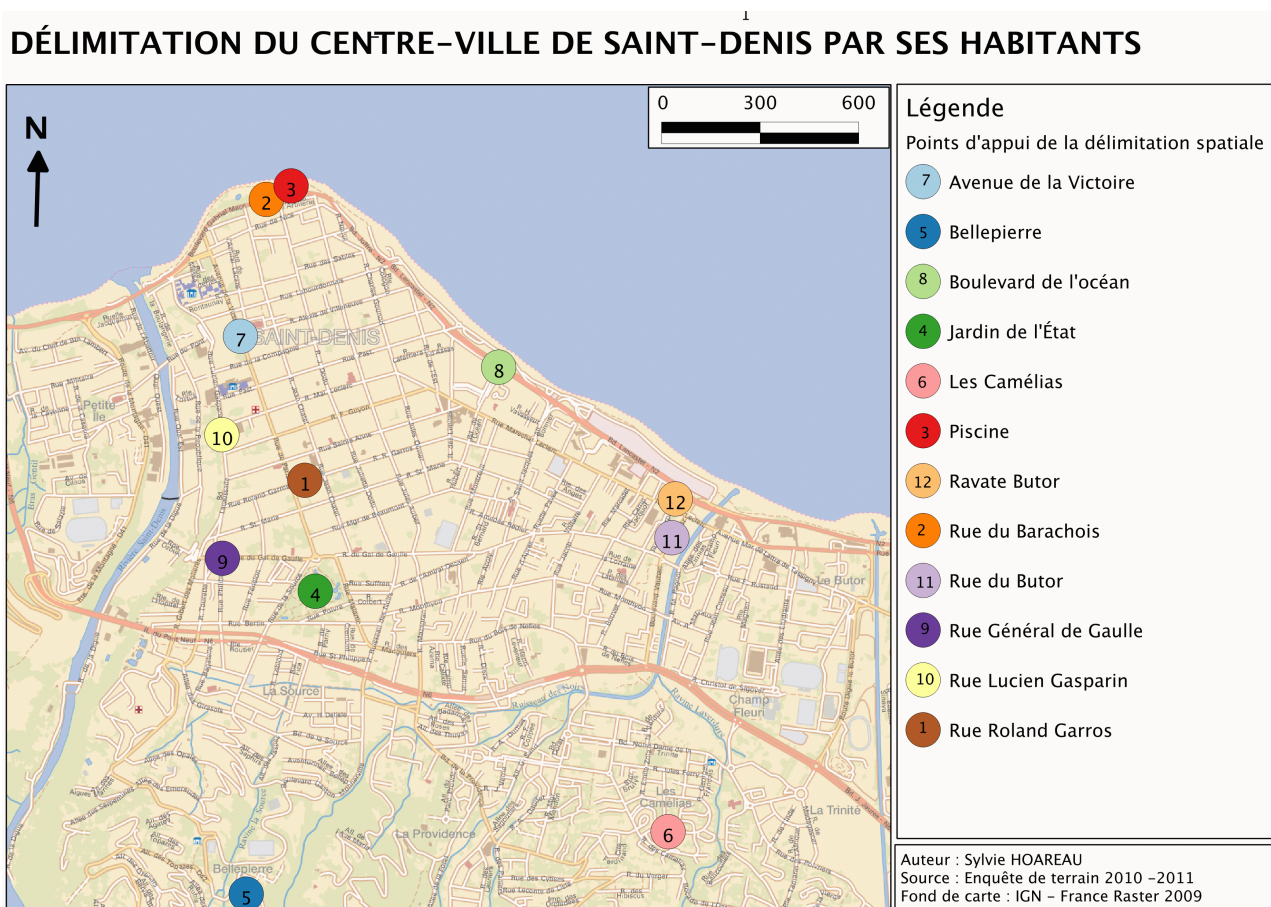
Les habitants ne sont pas toujours informés des associations auxquelles ils peuvent adhérer. Pourtant ces quartiers foisonnent d'associations en tout genre. Par exemple, le Chaudron possède des associations sportives (clubs de football ou de pétanque), de musique, de défense des habitants et de loisirs (sorties pour les enfants et pour les personnes âgées). Peut-être que l'offre ne correspond pas aux centres d'intérêt des habitants.

## II) Comprendre l'identité des quartiers et des lieux

Les limites attribuées par les habitants sont très variables. Elles s'appuient essentiellement sur des éléments naturels comme les cours d'eau. Généralement, les quartiers se sont structurés autour de la mairie ou de l'église ou encore des commerces.

### a) Les éléments naturels constituent des frontières imaginaires

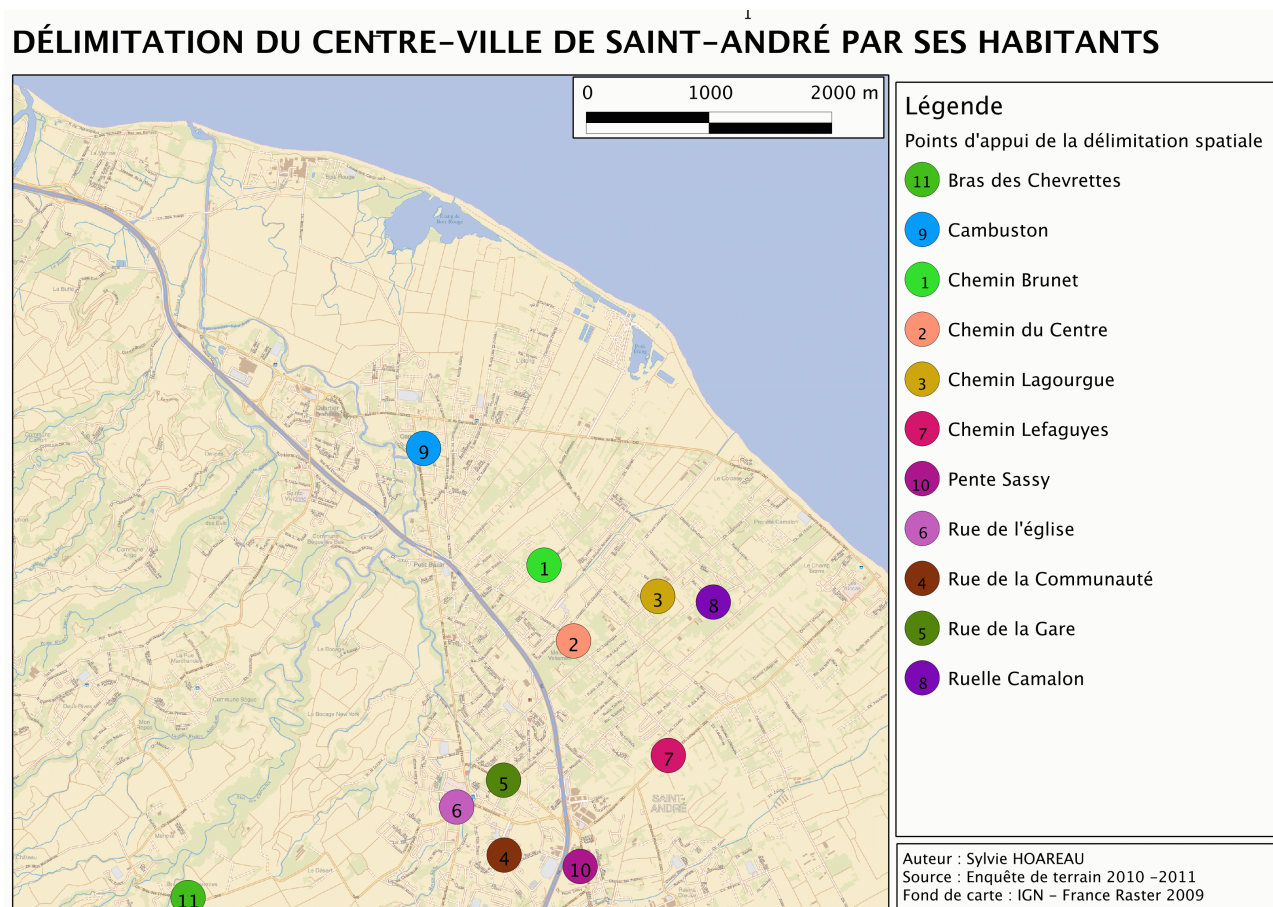
Les habitants du centre-ville de Saint-Denis utilisent les cours d'eau (rivière Saint-Denis, ravine du Butor) pour borner leur quartier (voir Carte 76).



### Carte 76: Délimitation du centre-ville de Saint-Denis par ses habitants

D'autres éléments sont utilisés comme repère. Les plus redondantes sont les noms des rues : avenue de la Victoire (7), rue du Barchois (2), rue du Butor (11), rue Général de Gaulle (9), rue Lucien Gasparin (10) et rue Roland Garros (1). Des infrastructures sont aussi évoquées comme la piscine ou encore le jardin de l'État.

Les habitants du centre-ville de Saint-André se repèrent aussi grâce à la toponymie des rues (voir Carte 77).

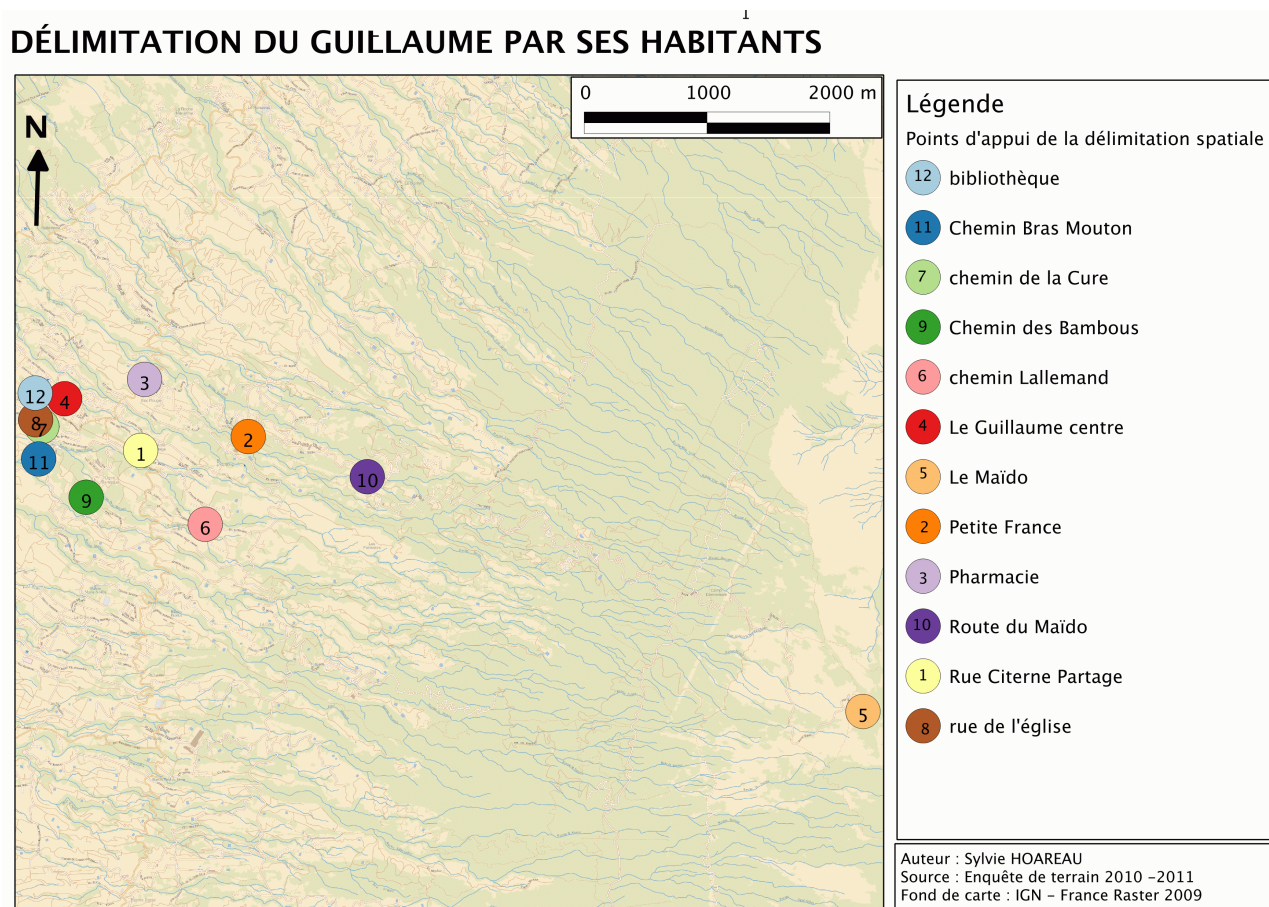


#### Carte 77: Délimitation du centre-ville de Saint-André par ses habitants

Les quartiers voisins servent aussi de repères : Cambuston (9) et Bras des Chevrettes (11). Les noms des rues sont des marqueurs : chemin Brunet (1), chemin du Centre (2), chemin Lagourgue (3), chemin Lefaguyes (7), rue de l'église (6), rue de la Communauté (4), rue de la Gare (5) et ruelle Camalon (8).

La forêt du Maïdo marque la limite Est du Guillaume Saint-Paul (voir Carte 78).



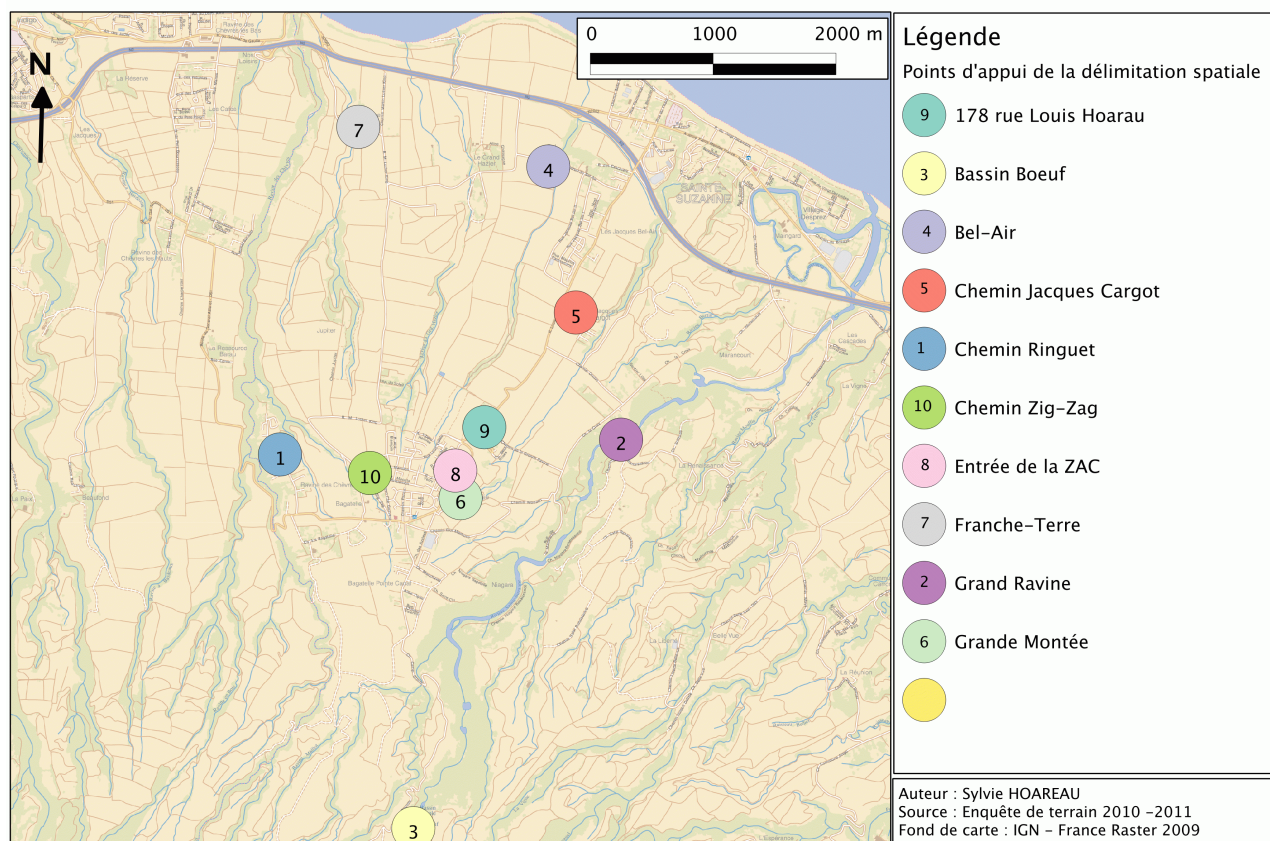


#### Carte 78: Délimitation du Guillaume Saint-Paul par ses habitants

Des noms de rue apparaissent parmi les réponses : rue de l'Eglise (8), chemin Lallemand (6), chemin des Bambous (9), chemin de la Cure (7), route du Maïdo (5). Le panneau d'entrée constitue aussi un point de repère. Les équipements sont aussi mentionnés : la bibliothèque (12) et la pharmacie (3).

À Bagatelle, les délimitations sont proches de celles de la surface bâtie (voir Carte 79).

## DÉLIMITATION DE BAGATELLE PAR SES HABITANTS<sup>1</sup>

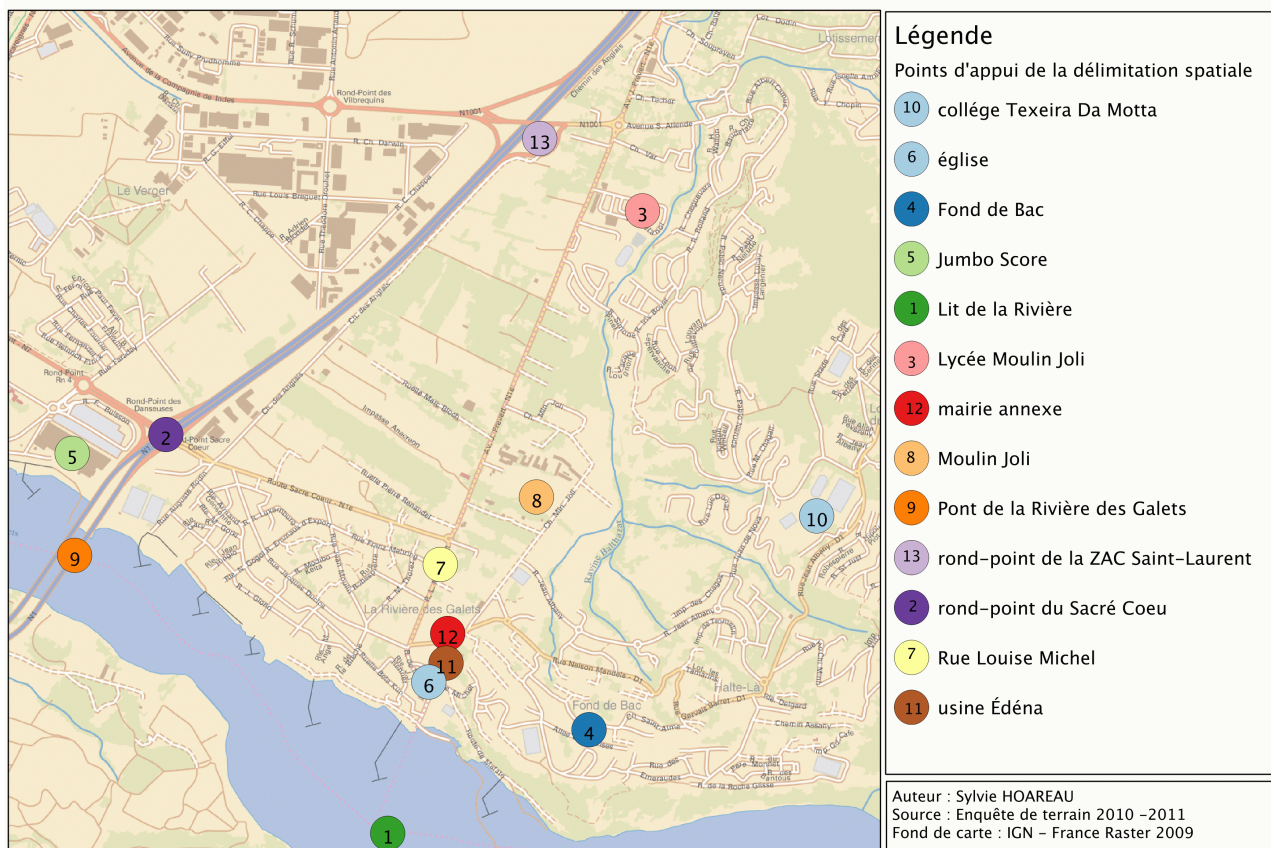


### Carte 79: Délimitation de Bagatelle par ses habitants

Les limites sont les mêmes utilisées par les résidents des autres quartiers : noms de chemins, infrastructures (école primaire, citerne). L'entrée de la ZAC, le Bassin Boeuf et la Grande Ravine sont des bornes. Les quartiers voisins sont aussi des marqueurs : Bel-Air, Franche Terre et Grande Montée.

Le quartier de la Rivière des Galets reste bien circonscrit par ses résidents (voir Carte 80).

## DÉLIMITATION DE LA RIVIÈRE DES GALETS PAR SES HABITANTS



### Carte 80: Délimitation de la Rivière des Galets par ses habitants

La Rivière des Galets constitue une frontière naturelle qui s'imprègne dans l'imaginaire des résidents. Comme nous l'avons vu au Partie II Chapitre 2 A) II) a) 2) (page 139), l'identité spatiale du quartier s'affranchit des limites administratives. La Rivière des Galets s'étend sur les communes du Port et de La Possession. Par ailleurs, la mairie annexe du quartier est gérée par la commune de La Possession. Cette dernière a été brûlée lors des émeutes en février 2013.

### b) Des éléments caractéristiques différents

Plusieurs éléments apparaissent lorsque les habitants sont interrogés au sujet des éléments caractéristiques de leur quartier (voir question 12 du questionnaire page 386).

Le Tableau 18 synthétise les éléments caractéristiques des quartiers de type 2.



<i>Quartiers</i>	<i>Mot apparaissant le plus souvent</i>	<i>Nombre d'occurrences</i>
<i>Saint-Denis</i>	Écoles	9
<i>Saint-André</i>	Commerces	19
<i>Le Tampon</i>	Médecins / pharmacies	12
<i>Sainte-Anne</i>	Église	53
<i>Bagatelle</i>	Délinquance	35
<i>Le Guillaume</i>	Église	18
<i>Chaudron</i>	Église	56
<i>Rivière des Galets</i>	Usine édéna	73

**Tableau 18: Éléments caractéristiques des quartiers de type 2**

D'autres termes définissent chaque quartier même s'ils n'apparaissent pas souvent.

### 1) Les commodités, caractéristiques des centres-villes de Saint-Denis, de Saint-André et du Tampon

Les commodités (commerces, équipements de santé, services) identifient les centres-villes. Toutefois, celles-ci sont d'importance différente selon les quartiers. À Saint-Denis, les écoles sont les éléments prédominants. Le centre-ville c'est aussi les commerces, les loisirs, les administrations. À Saint-André, les commerces sont des éléments les plus importants. Les loisirs viennent en seconde position. Des éléments contradictoires apparaissent comme la sécurité et l'insécurité. Au centre-ville du Tampon, les équipements liés à la santé sont majoritaires. Les commerces, La Poste et le sport apparaissent en seconde position.

### 2) L'église, élément identitaire de Sainte-Anne, du Chaudron et du Guillaume

L'identité de ces quartiers se construit autour de l'église. En approfondissant notre analyse au cas par cas, des différences sont observées. Le marché forain se place en seconde position. On y retrouve toutes les infrastructures du quartier comme les commerces, la mairie, la piscine, la station Caltex, le laboratoire, la bibliothèque. Pour les habitants, le Chaudron devient un pôle économique, notamment depuis l'installation du centre d'affaires Cadjee et des zones industrielles.

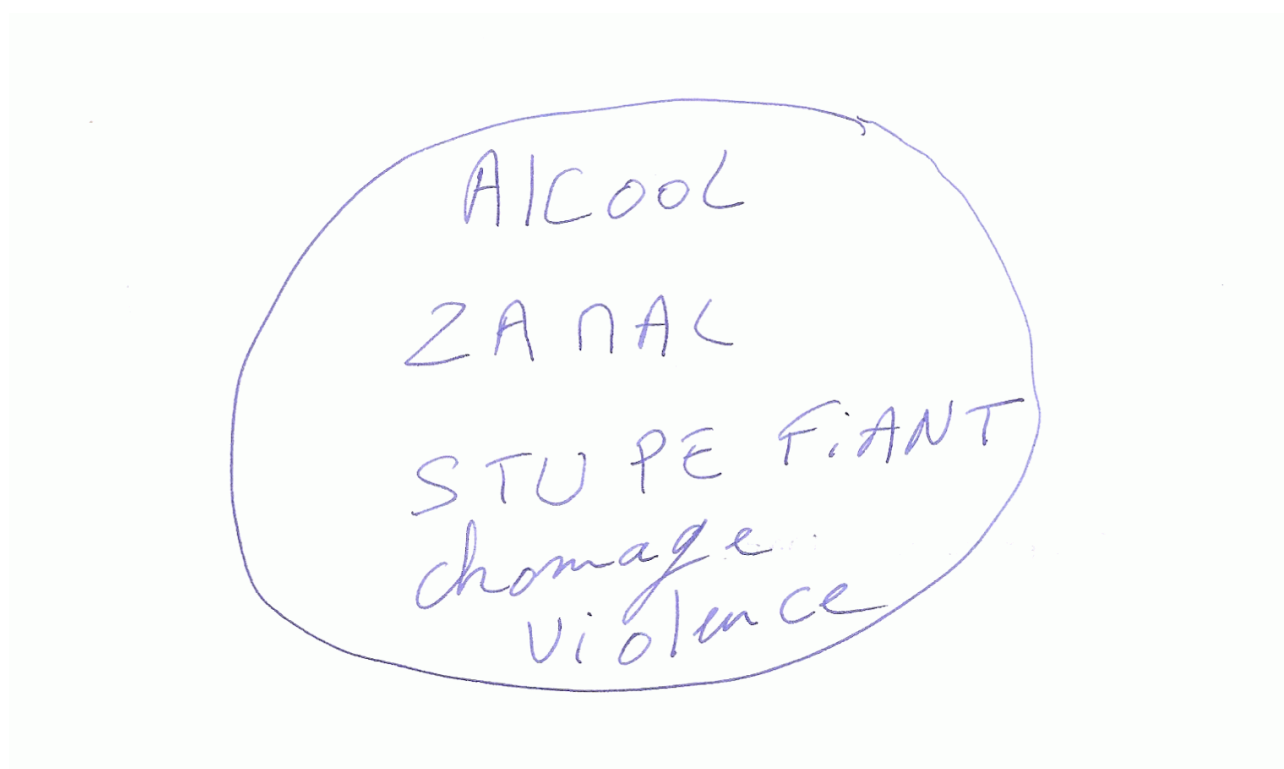


### 3) L'usine Édèna, pilier du quartier de La Rivière des Galets

Cette usine est installée depuis 1972 dans le quartier<sup>249</sup>. C'est l'élément identitaire récurrent pour les habitants du quartier. Le second élément fédérateur du quartier est la rivière, qui donne son nom au quartier. Sont ensuite évoqués l'église, le far far<sup>250</sup>, le sport et la délinquance.

### 4) La délinquance, caractéristique de Bagatelle

L'insécurité devient latente à Bagatelle. Cette image relève du vécu des résidents parce qu'elle n'apparaît pas dans les médias. Ce phénomène apparaît dans les cartes mentales réalisées par les habitants (voir Figure 29).



**Figure 29: Carte mentale d'un habitant de Bagatelle, réalisée le 06/04/2010**

Un jeune ouvrier du bâtiment a produit le dessin ci-dessus. Dans sa représentation, il fait abstraction de l'espace pour s'en tenir à cinq caractéristiques : l'alcool, la zamal<sup>251</sup>, le stupéfiant, le chômage et la violence.

249 Édèna. La Possession / Réunion. Disponible sur : <https://www.facebook.com/edena.reunion/info>

250 Le far far est un espace culturel dans le quartier avec une bibliothèque, une salle de cinéma, une salle polyvalente et une salle de réception.

251 Le zamal est équivalent au cannabis. C'est une drogue.

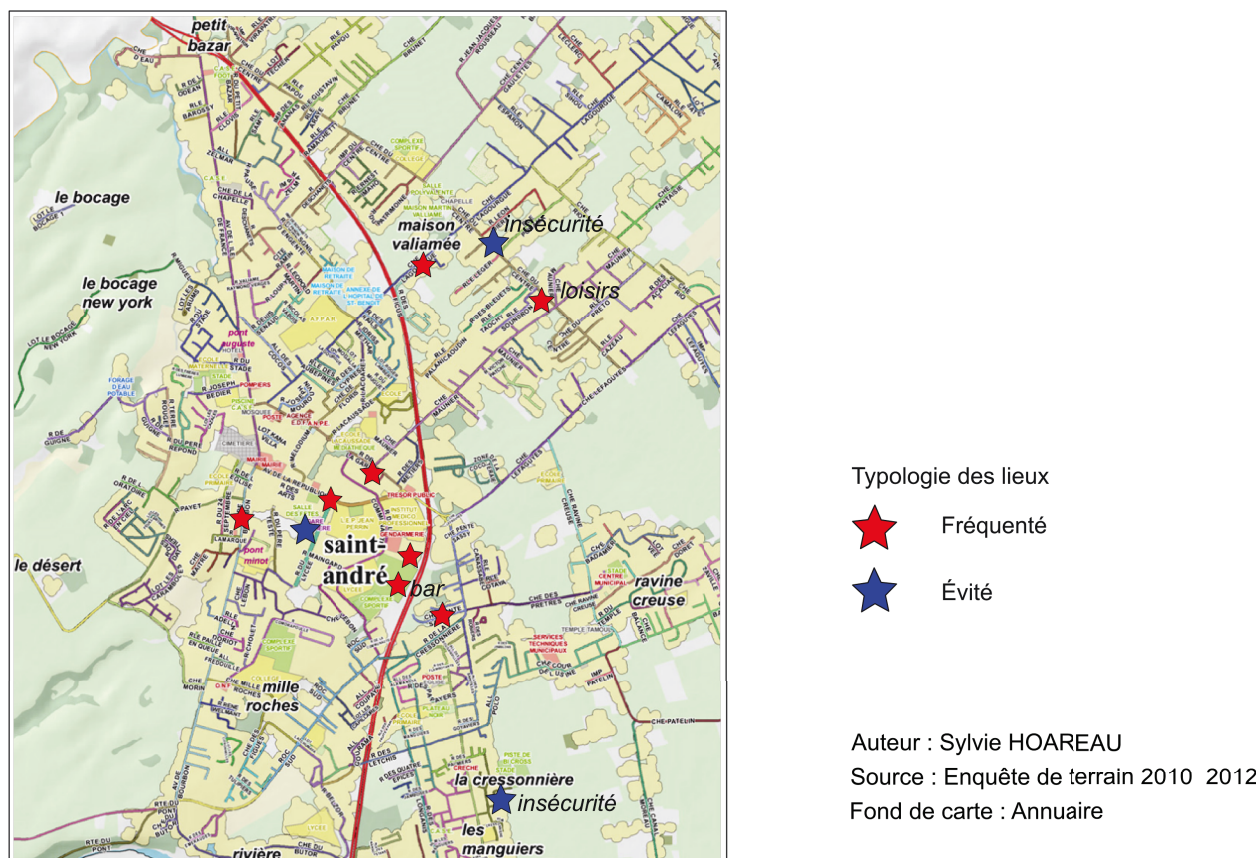
### c) Des pratiques sociales adaptées à l'insécurité dans les quartiers

Nous avons traité la question 11 du questionnaire page 385. Dans tous ces quartiers, des foyers d'insécurité apparaissent<sup>252</sup>, notamment au centre-ville de Saint-André, au Chaudron, à Sainte-Anne et même à Bagatelle. Dans l'imaginaire des habitants, certains lieux sont absolument évités parce qu'ils sont réputés dangereux à cause de l'insécurité. Ces derniers sont notés sur leurs cartes mentales (voir Carte 81 à Carte 85).

Aux centres-villes de Saint-Denis et du Tampon, les habitants interrogés n'ont pas répondu à cette question. Par conséquent, nous n'avons pas pu établir la cartographie de leurs pratiques de l'espace.

Au centre-ville de Saint-André, les lieux fréquentés sont associés aux bars (voir Carte 81).

## PRATIQUES DES LIEUX AU CENTRE-VILLE DE SAINT-ANDRÉ



**Carte 81: Pratiques sociales des habitants du centre-ville de Saint-André**

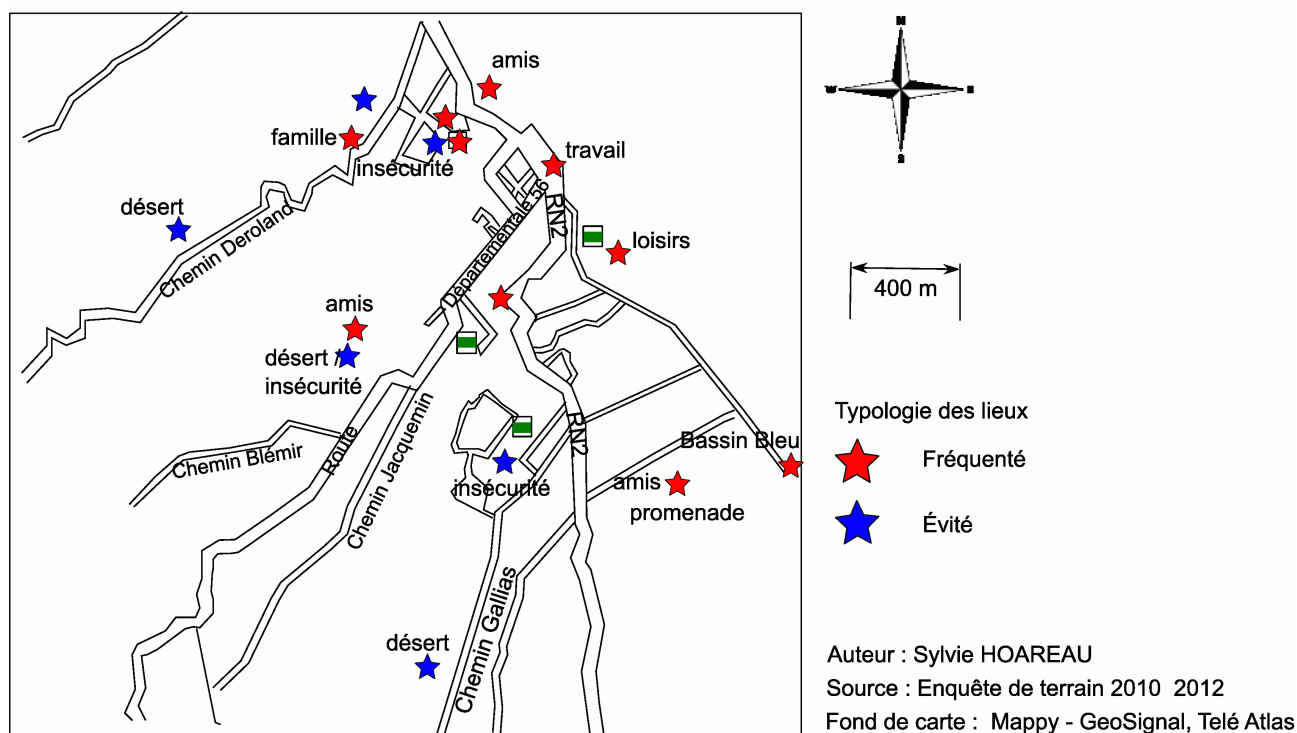
Les lieux évités sont liés à l'insécurité. Les abords de la maison Valliamé sont fréquentés par des groupes de jeunes. En ce sens, pour ces jeunes, ce lieu représente un espace fréquenté et qu'ils aiment mais ce n'est pas le cas pour les adultes et les personnes âgées qui craignent des actes

252 BARONCE Georges. *Identité et délinquance dans l'espace urbain réunionnais au travers de l'étude de quatre villes : Saint-Denis, Saint-Pierre, Saint-Paul, Saint-Benoît*. Université de La Réunion. 2012. pages.

d'incivilité. Les zones fréquentées sont des zones commerciales, soit autour de la mairie et de la gare.

À Sainte-Anne, les habitants fréquentent des lieux pour se divertir (loisirs, promenade) et pour voir leurs proches, c'est-à-dire la famille et les amis (voir Carte 82).

### PRATIQUES DES LIEUX A SAINTE ANNE



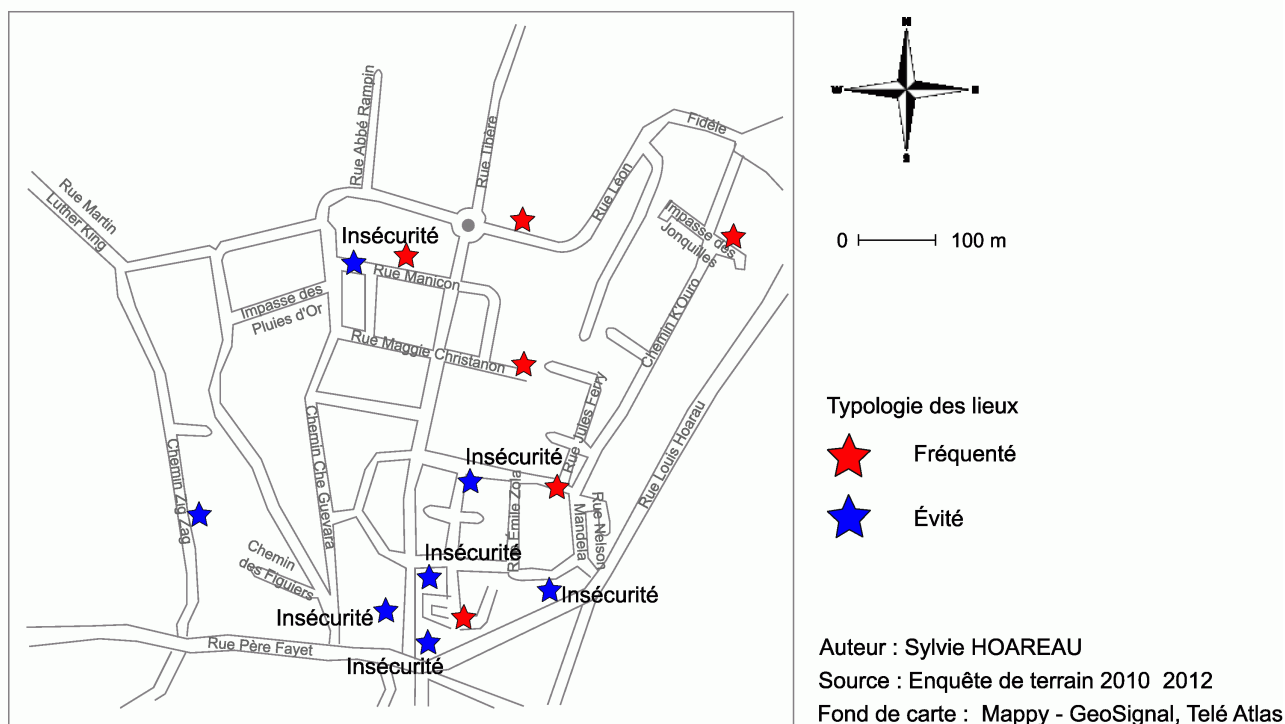
**Carte 82: Pratiques sociales des habitants de Sainte-Anne**

Les endroits évités sont liés à l'insécurité, par exemple l'arrière-cour entre l'église et l'office de tourisme est mal fréquenté<sup>253</sup>. Par ailleurs, un gardien est posté à cet endroit. D'autres espaces connaissent la même réputation notamment les Orangers et à côté du stade. D'autres sont considérés comme désert. Sur le terrain, ces zones correspondent à des champs de canne à sucre.

À Bagatelle, la partie sud-ouest du quartier est très peu fréquentée en grande partie à cause de l'insécurité (voir Carte 83).

<sup>253</sup> Enquête de terrain du 9/01/2011 à Sainte-Anne

## PRATIQUES DES LIEUX A BAGATELLE



**Carte 83: Pratiques sociales des lieux à Bagatelle**

Cette insécurité touche le centre du quartier, autour de la mairie et de la cité, au sens de groupements d'immeubles sociaux. Les endroits les plus fréquentés sont situés au Nord-Ouest de la rue Tibère. Pour les habitants, la délinquance vient de jeunes. Ils n'ont pas hésité à nous le signaler sur le terrain.

### *Récit de vie*

« - Moin lé né ici même depuis plus de 60 ans.

Sylvie HOAREAU : Koué la mark a ou le plus dans l'histoire out kartié ?

- Mi vois pas.

Sylvie HOAREAU : Comment vi trouve vot kartié jordu ?

- Lé bien. La agrandi. La v'nu joli. La arrange les immeubles. Lé tranquille. Sauf na dé fois le band jeunes marmailles i ravage un peu. A parksa lé bon.

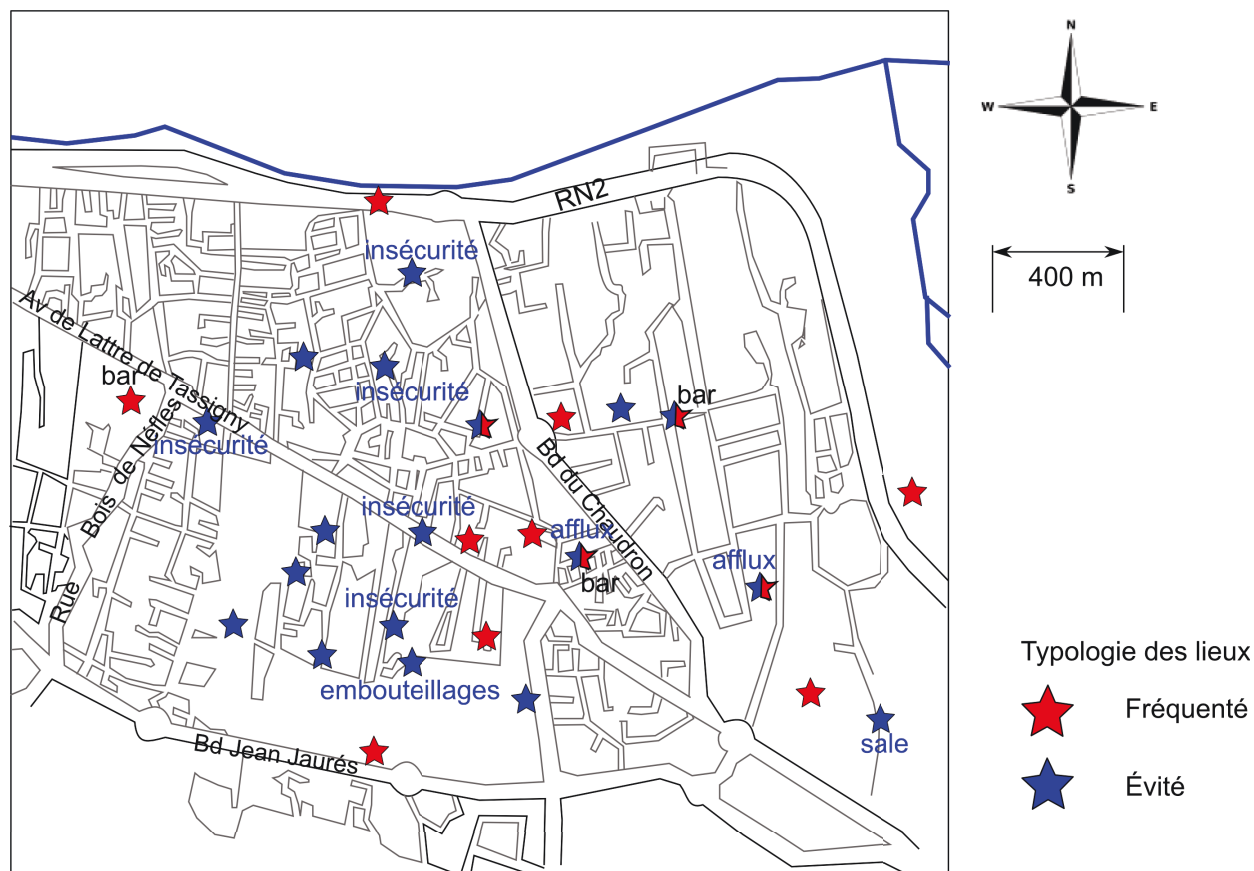
Sylvie HOAREAU : Comment le kartié va évolué po ou ?

- I grandi. I sa fér l'école, le terrain. Tout i sa fér. »

Entretien réalisé le 30/11/2010. Homme, 60 ans, Bagatelle (Sainte-Suzanne). Dans la cour des immeubles.

Au Chaudron, les habitants fréquentent majoritairement les bars du quartier, le front de mer et le stade de l'Est (voir Carte 84).

## FRÉQUENTATION DES LIEUX AU CHAUDRON



Auteur : Sylvie HOAREAU

Source : Enquête de terrain 2010 2012

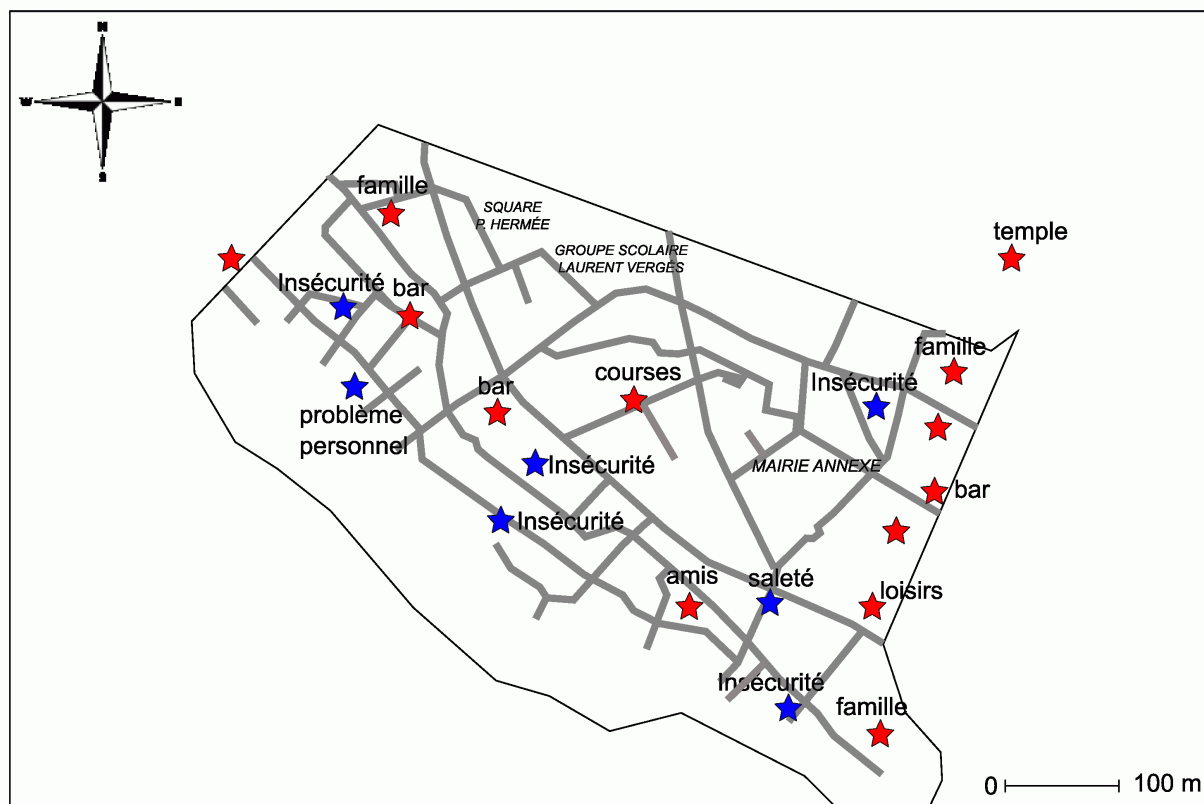
Fond de carte : Mappy - GeoSignal, Télé Atlas, AND

### Carte 84: Pratiques sociales de l'espace des habitants du Chaudron

Les lieux évités le sont en raison de l'insécurité. Les embouteillages sont aussi très présents dans le quartier. La position du Chaudron est très stratégique. Le quartier concentre les flux vers l'Est et l'Ouest de l'île et ceux en direction des Hauts de Saint-Denis, notamment La Bretagne, Moufia et le Bois de Nèfles.

À la Rivière des Galets, les habitants fréquentent les bars, les centres commerciaux et la maison des amis ou de la famille. La pratique religieuse est aussi importante dans le quartier (voir Carte 85).

## FRÉQUENTATION DES LIEUX A LA RIVIÈRE DES GALETS



Typologie des lieux



Fréquenté



Évité

Auteur : Sylvie HOAREAU

Source : Enquête de terrain 2010 - 2012

Fond de carte : Mairie du Port

### Carte 85: Pratiques sociales de l'espace des habitants de la Rivière des Galets

L'insécurité représente là aussi un frein à la pratique sociale. Ces zones coïncident avec l'emplacement des logements sociaux ou d'espaces publics investis par des groupes de population.

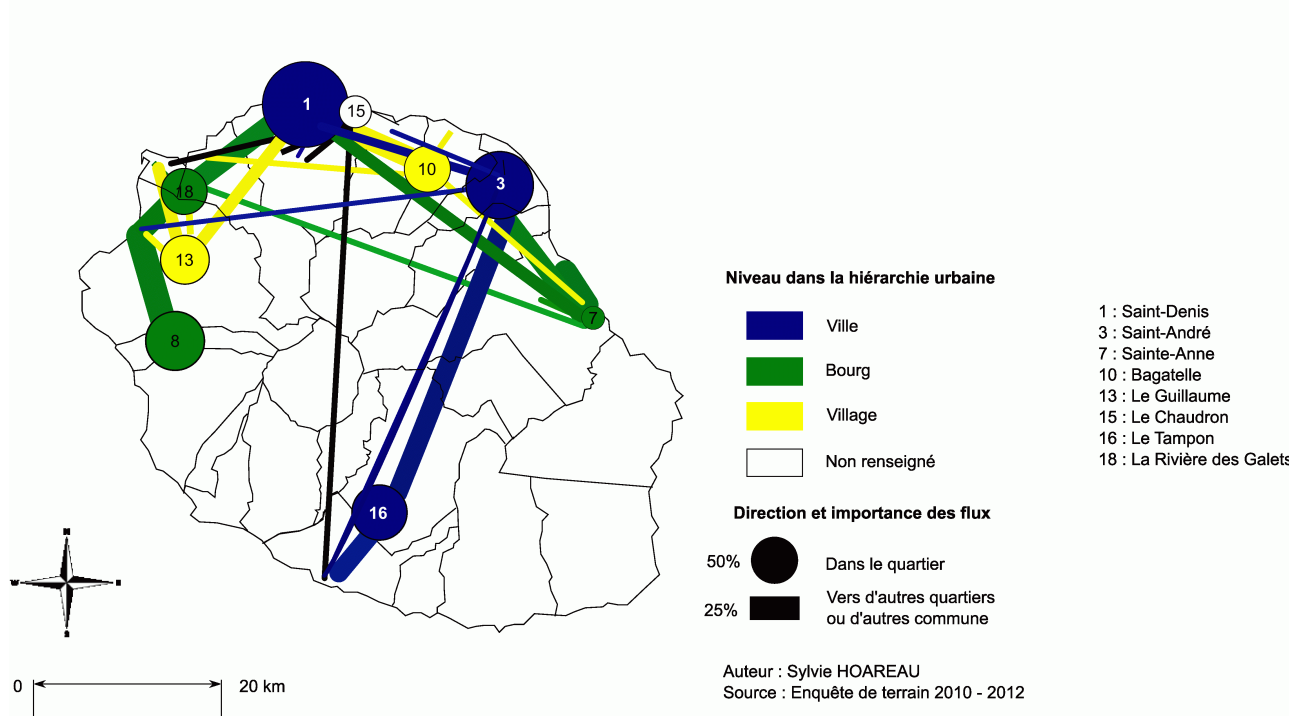
### d) Un bassin de vie ancré dans la micro-région Nord

L'échelle du bassin de vie varie en fonction des besoins de la population. Toutefois, pour tous les niveaux de pratiques (travail, loisirs, approvisionnement en biens et en services), il s'inscrit principalement dans la micro-région Nord.

En général, le quartier constitue aussi le lieu de travail (voir Carte 86).



## FLUX LIÉS AU TRAVAIL DANS LES QUARTIERS DE TYPE 2



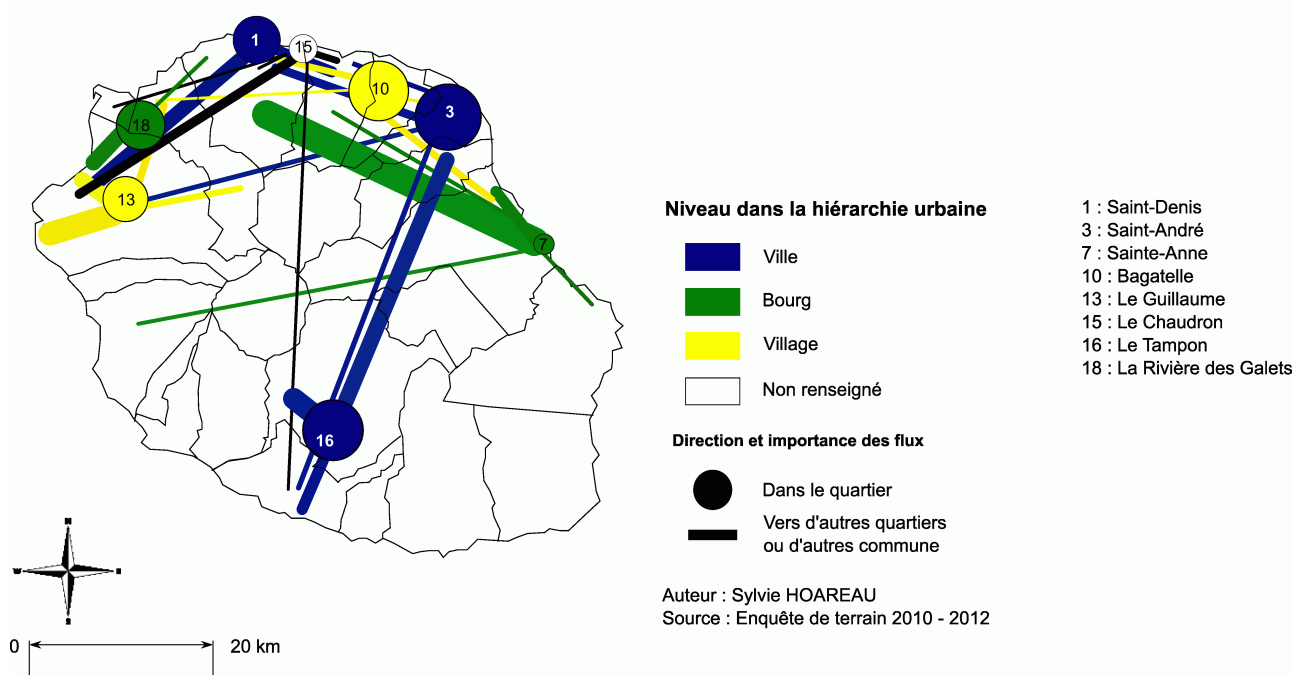
**Carte 86: Déplacements liés au travail des habitants des quartiers de type 2**

L'aire du lieu de travail s'inscrit davantage à l'échelle micro-régionale. Des flux sont observés vers les autres quartiers de la commune d'appartenance. Les habitants du centre-ville de Saint-Denis se dirigent vers Bellepierre et Montgaillard. Les personnes interrogées à Saint-André ne vont pas vers d'autres quartiers de leur commune. Celles de Sainte-Anne travaillent à Saint-Benoît, à Bras Canot et à Beaulieu. Ils étendent leur aire de pratiques vers Saint-André et Saint-Denis. Les habitants de Bagatelle se dirigent vers le centre-ville de Sainte-Suzanne, Bel-Air. Hors de leur commune, ils vont vers Sainte-Marie, Saint-Denis, La Possession et Saint-Benoît. Les résidents du Guillaume Saint-Paul se dirigent vers Bois de Nêfles Saint-Paul, le centre-ville de Saint-Paul, Le Port, la Rivière des Galets et Saint-Denis.

Pour les loisirs, les pratiques sont plus éclatées pour les loisirs même si elles restent ancrées à l'échelle de la micro-région (voir Carte 87).



## FLUX LIÉS AUX LOISIRS DANS LES QUARTIERS DE TYPE 2

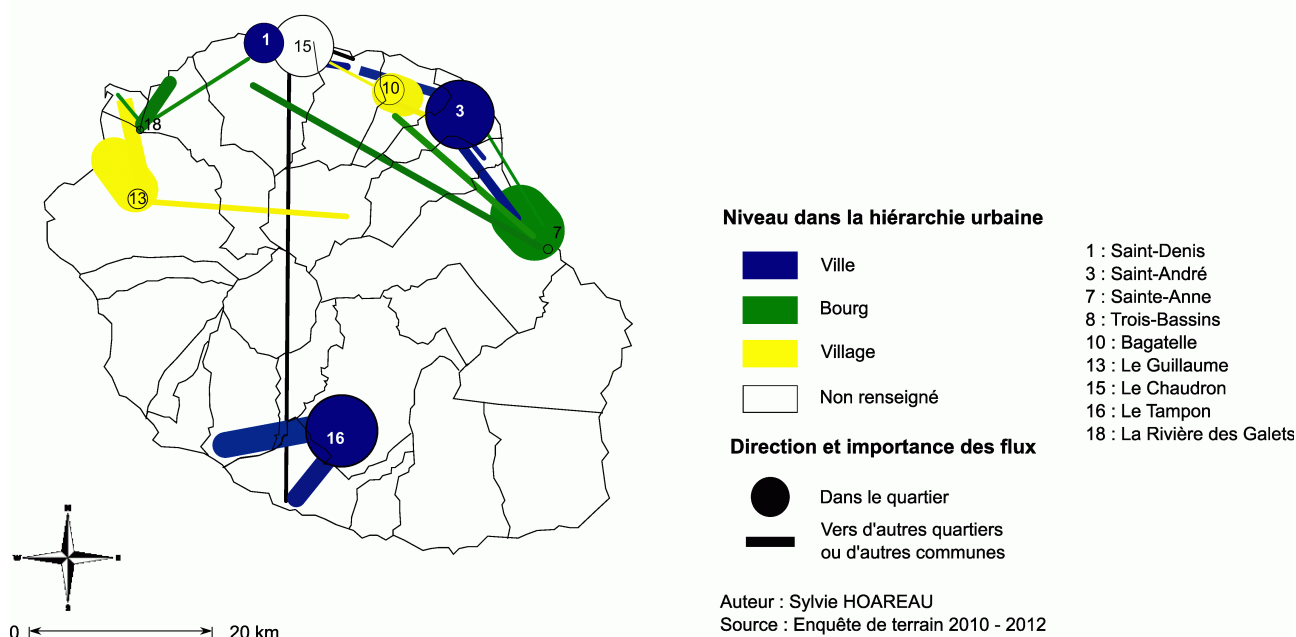


**Carte 87: Déplacements liés aux loisirs des habitants des quartiers de type 2**

Les habitants se dirigent aussi vers les autres quartiers de leurs communes respectives. 52 % des habitants de Saint-Denis interrogés pratiquent leurs loisirs dans le quartier. Le reste des flux se répartissent entre La Source, Le Chaudron, La Trinité, Champ Fleuri, Ilet Quinquina (à Sainte-Marie), Saint-Paul et Saint-Gilles. 74 % des résidents de Saint-André se divertissent dans leur quartier. Les autres se dirigent vers Cambuston, Sainte-Marie, Saint-Pierre, Saint-Gilles et Saint-Denis (10%).

Concernant l'approvisionnement en biens, il s'effectue majoritairement dans les quartiers pour les villes et à l'extérieur pour les bourgs et les villages (voir Carte 88).

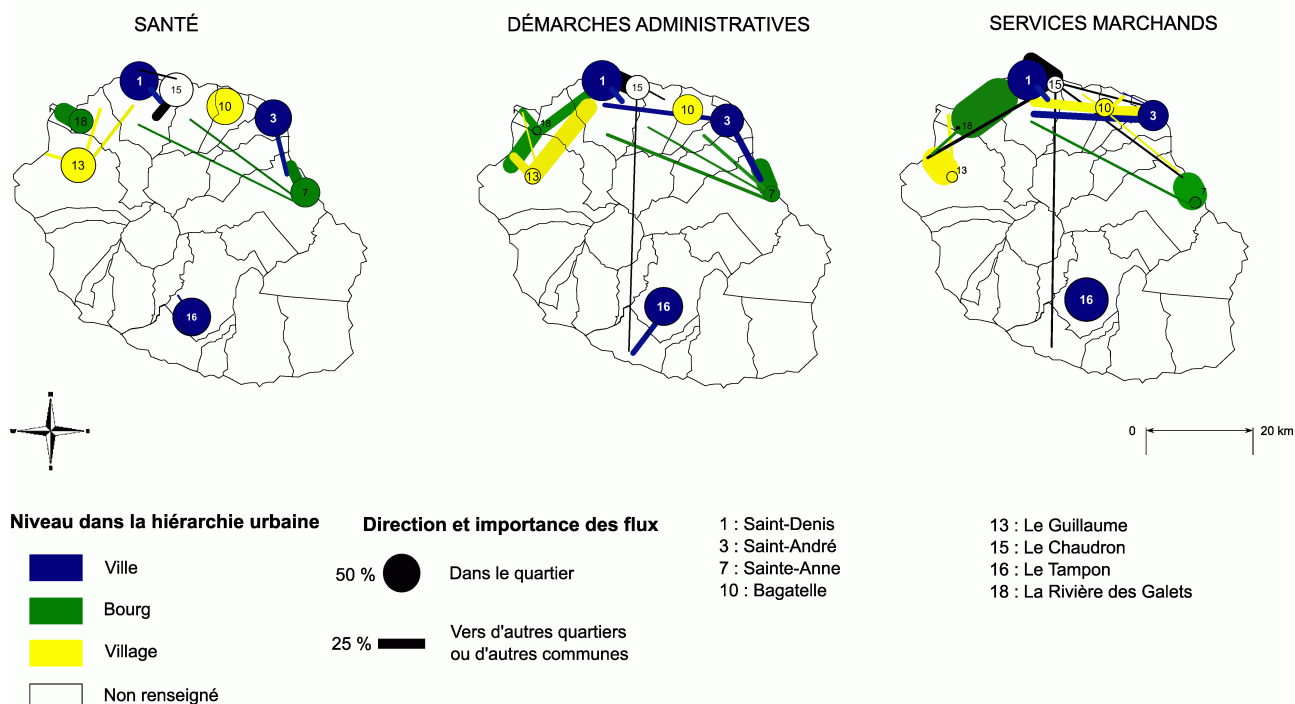
## FLUX LIÉS A L'APPROVISIONNEMENT EN BIENS DANS LES QUARTIERS DE TYPE 2



**Carte 88: Déplacements liés à l'approvisionnement en biens des habitants des quartiers de type 2**

Les habitants des centres-villes de Saint-André et du Tampon s'approvisionnent majoritairement dans leur quartier respectif. Ces lieux de résidence disposent de commerces de différents ordres de la boutique de proximité à la grande surface (voir le détail des équipements à page 328). Les habitants des autres quartiers établissent des relations avec les autres quartiers de la commune d'appartenance. Ceux de Sainte-Anne se dirigent vers le centre-ville de Saint-Benoît (66%) et Beaulieu (7%). Ceux de la Rivière des Galets vont vers Petite Pointe (69%) qui correspond à la ZAC Mascareignes et au centre-ville du Port (4%). Ceux du Guillaume Saint-Paul se dirigent vers le centre-ville de Saint-Paul (50%) et vers Saint-Gilles (6%). Ceux de Bagatelle s'orientent vers le centre-ville de Sainte-Suzanne (14%) et vers Quartier Français (42%) où un grand centre commercial est localisé. Ceux du Chaudron vont vers Sainte-Clotilde (18%) et vers le Butor (7%). Concernant les services, la qualité des flux varie en fonction du niveau (voir Carte 89).

## DÉPLACEMENTS LIÉS AUX SERVICES DANS LES QUARTIERS DE TYPE 2



Auteur : Sylvie HOAREAU  
Source : Enquête de terrain 2010 - 2012

### Carte 89: Déplacements liés aux services des habitants des quartiers de type 2

Des échanges ont lieu entre les quartiers des communes d'appartenance. En l'occurrence, les habitants du centre-ville de Saint-Denis. Ceux du centre-ville de Saint-André vont vers Cambuston (11%) pour la santé et vers la Cressonnière (5 %) pour les services marchands. Ils effectuent leurs démarches administratives majoritairement dans leur quartier. Ceux de Sainte-Anne sont très liés au centre-ville de Saint-Benoît pour l'ensemble des services soit 25% pour la santé, 44% pour les démarches administratives et 68% pour les services marchands. Cette dépendance par rapport au centre-ville de la commune d'appartenance se retrouve chez les habitants de la Rivière des Galets. En effet, le centre-ville du Port absorbe 36 % de leurs déplacements liés à la santé, 16 % pour les démarches administratives et 6% des services marchands. À Bagatelle, les habitants se dirigent vers Sainte-Suzanne à raison de 12 % pour les flux liés à la santé, de 19% pour les démarches administratives et de 8% pour les services marchands. Un schéma identique se dessine au Guillaume Saint-Paul où les habitants se dirigent vers le centre-ville de Saint-Paul pour la santé (7%), pour les démarches administratives (20%) et pour les services marchands (67%). Ces tendances permettent d'esquisser une première aire de pratiques liées aux services élémentaires.

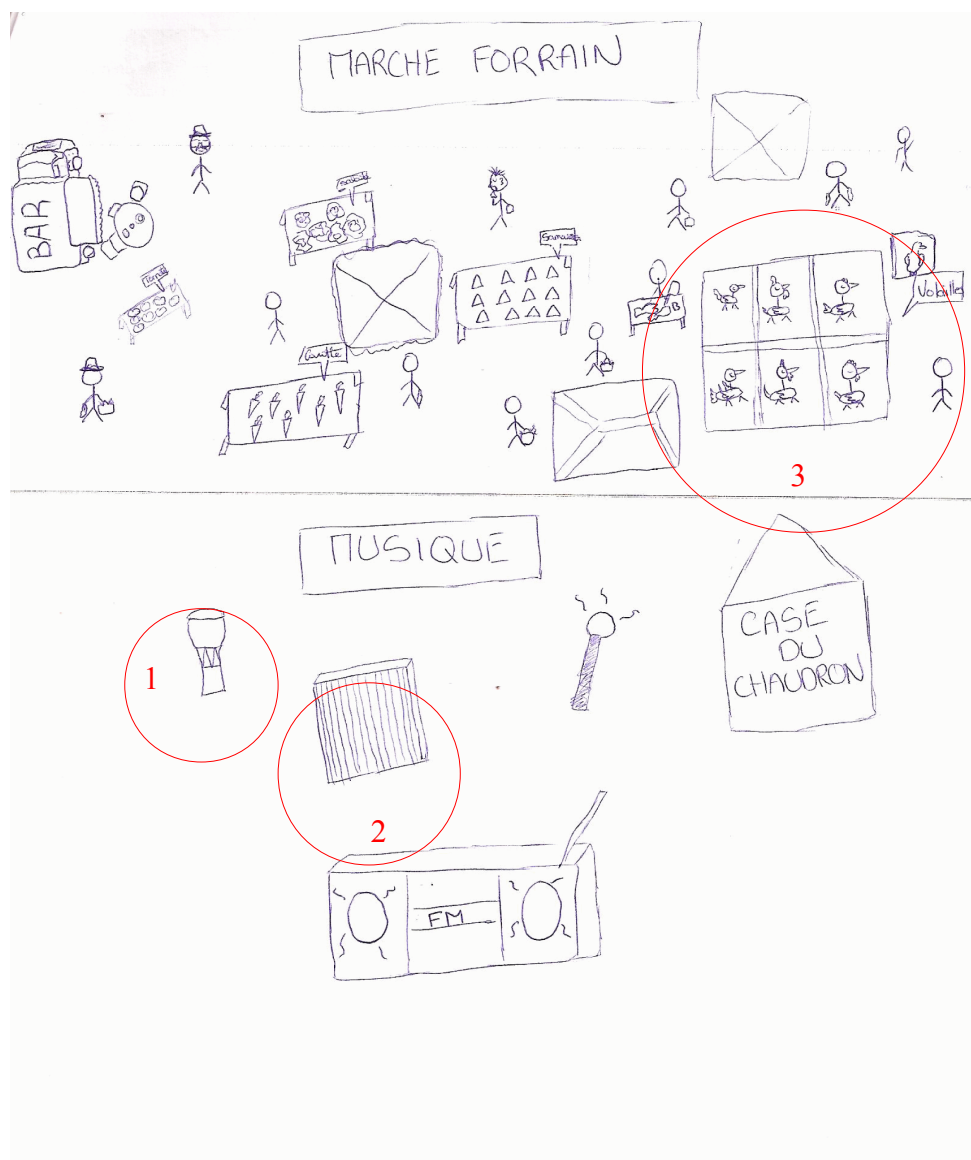
Toutefois, une deuxième aire se dessine. Celle-ci dépasse le territoire communal voire micro-régional. Elle varie selon les besoins pressentis. Dans tous les quartiers, un replis est constaté sur le quartier et ses environs directs.

### **III) Synthèse : modélisation de l'espace perçu, représenté et vécu des quartiers de type 2**

La combinaison entre les espaces perçus, représentés, pratiqués et vécus est particulièrement complexe à synthétiser. Nous avons dégagé deux sous-types : A (les quartiers urbains) et B (les quartiers ruraux conquis par le mode de vie urbain).

#### **Type A : des quartiers urbains fonctionnels en quête d'identité**

Saint-Denis, Saint-André, Le Tampon, Le Chaudron, la Rivière des Galets appartiennent à cette catégorie. Ces quartiers sont aménagés de façon très standardisés avec le développement des logements sociaux. Par conséquent, ils perdent peu à peu leur identité créole. La maison avec jardin disparaît progressivement du paysage. Que peut faire le Réunionnais pour renouer avec ses racines ? Les traditions resurgissent à travers des initiatives. Par exemple, il transpose le modèle maison avec jardin en fleurissant ou, du moins, en végétalisant le balcon de son appartement au sein de l'immeuble. Autre exemple, la musique traditionnelle au Chaudron : le maloya, classé patrimoine immatériel. Ces initiatives sont encouragées par la municipalité qui les appuie financièrement et logistiquement (voir entretien en annexes à la page 537). Ces éléments sont représentés sur leurs cartes mentales (voir Figure 30).



**Figure 30: Carte mentale d'un habitant du Chaudron, réalisée le 07/04/2010**

L'habitant représente des instruments de musique traditionnels qui servent à faire du maloya : le djembé<sup>254</sup> (1) et le kayamb<sup>255</sup> (2). Il dessine même un élément patrimonial de l'habitat réunionnais : le poulailler (3).

Des actions militantes ont lieu au centre-ville de Saint-André. L'Association de Défense du Patrimoine et Monuments Historiques de Saint-André se bat pour la défense et la sauvegarde du patrimoine du quartier face à l'urbanisation accrue du quartier.

254 Le djembé est un « tambour africain en bois, de forme tronconique, recouvert d'une peau de chèvre tendue par des cordes. » (Source : dictionnaire Larousse)

255 Un instrument de musique fabriqué à base de bois, de graines et de tiges de fleur de canne. Un son est produit en le secouant.

## Type B : des quartiers ruraux conquis par le mode de vie urbain

Sainte-Anne, Bagatelle, Guillaume-Saint-Paul figurent dans ce groupe. Des personnes venues des centres-villes sont venues peu à peu s'installer dans ces quartiers. Par conséquent, les équipements doivent correspondre à leurs attentes. Ces nouveaux habitants demandent essentiellement des loisirs. Le mode de vie urbain emmène aussi ses travers : délinquance, insécurité, trafic de drogue, incivilités et instaure la peur dans les quartiers. Ces derniers sont mentionnés dans leur description du quartier.

L'acte perceptif a pour socle un objet matériel. Quelle est l'organisation spatiale de ces quartiers de type 2 ? Celle-ci permet-elle de les caractériser ?

## B) UNE ORGANISATION SPATIALE TRÈS URBAINE DES QUARTIERS

L'espace concret est différent selon les quartiers. Pour le démontrer, nous avons utilisé plusieurs indicateurs, un peu à l'image de Pierre LABORDE<sup>256</sup> : le peuplement, les activités économiques, les équipements, le paysage. La coordination de ces facteurs attribue une singularité à chaque quartier.

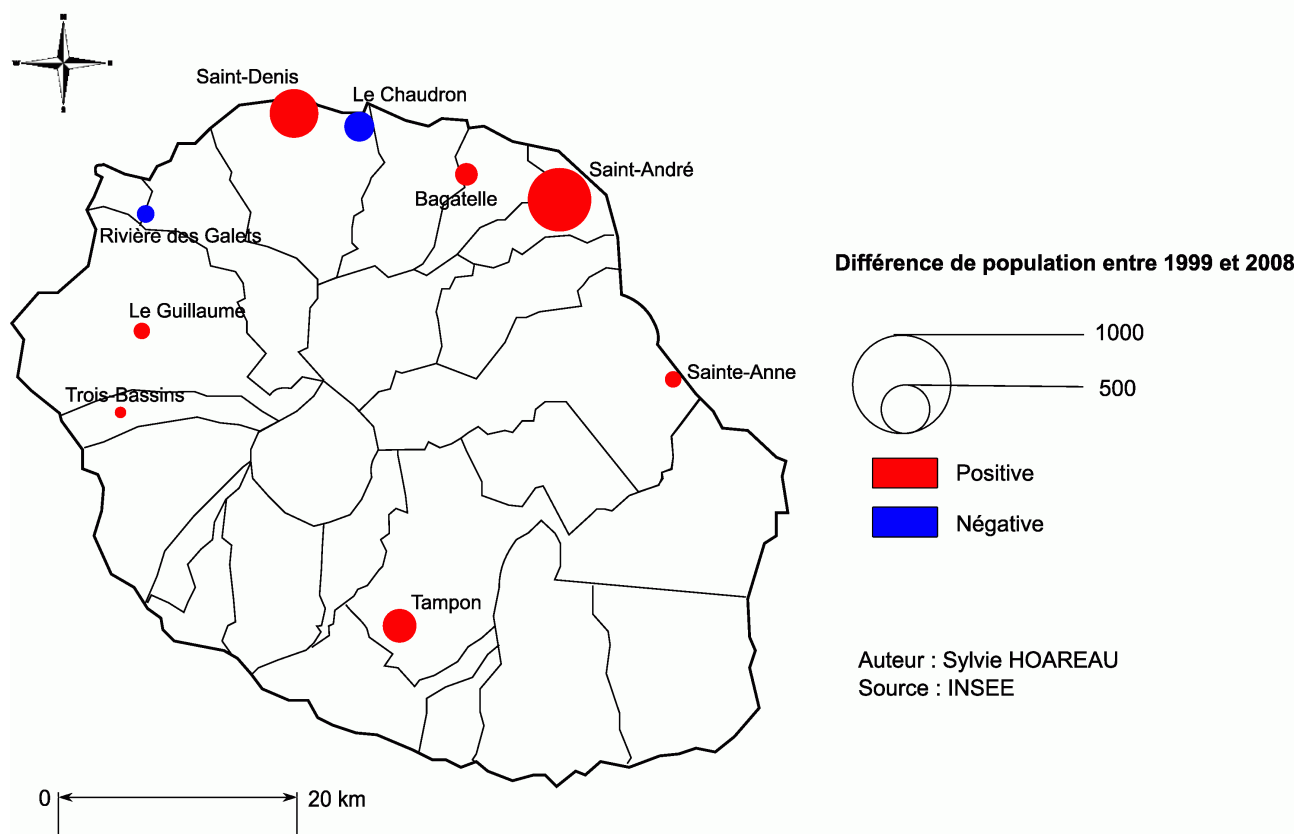
### I) Une évolution démographique dichotomique des quartiers urbains et périurbains

Globalement, l'évolution démographique des agglomérations est très différente (voir Carte 90). **Deux catégories** se distinguent : **positive** à forte augmentation (Saint-Denis, Saint-André, Tampon) et à plus faible progression (Bagatelle, Sainte-Anne, Trois-Bassins et Le Guillaume) et **négative** (le Chaudron et la Rivière des Galets).

---

256 LABORDE Pierre. 2ème éd. *Les espaces urbains dans le monde*. Paris. Armand Colin. 2005. p. 115-171

## ÉVOLUTION DE LA POPULATION DES QUARTIERS DE TYPE 2 DE 1999 À 2008



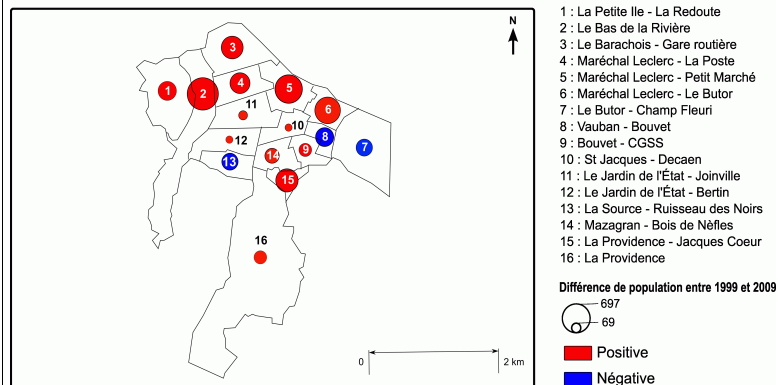
**Carte 90: Évolution démographique des quartiers de type 2 de 1999 à 2008**

La population a fortement augmenté dans les villes (Saint-Denis et Saint-André). Ceci est lié à l'implantation des logements sociaux et à l'attraction de ces pôles urbains. Dans les bourgs et les villages, la population a aussi augmenté mais dans une moindre proportion. En revanche, les quartiers périurbains comme le Chaudron et la Rivière des Galets perdent de la population. À l'échelle de l'IRIS 2000, les contrastes sont aussi très présents. Deux groupes se distinguent : ceux qui connaissent une augmentation de leur population et ceux qui perdent des habitants. Le premier groupe se divise en deux sous-groupes :

- le groupe 1 a comprend les agglomérations de Saint-Denis et de Saint-André. Dans ces dernières, la population a considérablement augmenté. Une analyse à l'échelle de l'IRIS 2000 révèle des disparités (voir Carte 91 et Carte 92) ;
- le groupe 1 b se compose des quartiers de Bagatelle, Le Guillaume, Sainte-Anne. Dans ces quartiers, l'augmentation est moindre (voir Carte 93 et Carte 94).



**CENTRE-VILLE DE SAINT-DENIS**  
VARIATION DE LA POPULATION ENTRE 1999 ET 2009

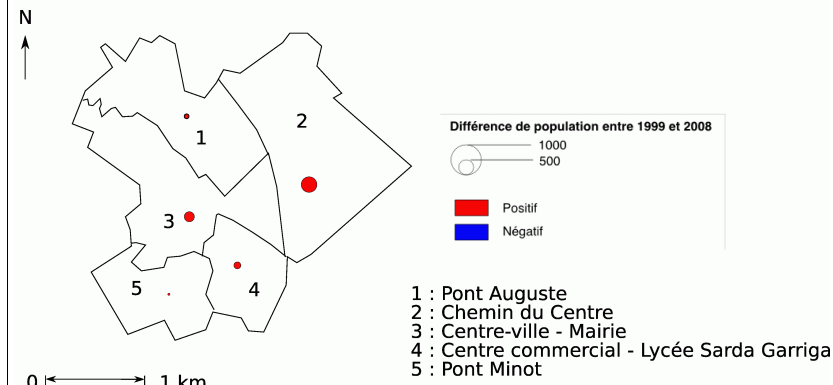


Auteur : Sylvie HOAREAU  
Source : INSEE, Recensement Général de la Population 1999 et 2007

**Carte 91: Évolution démographique du centre-ville de Saint-Denis**

20

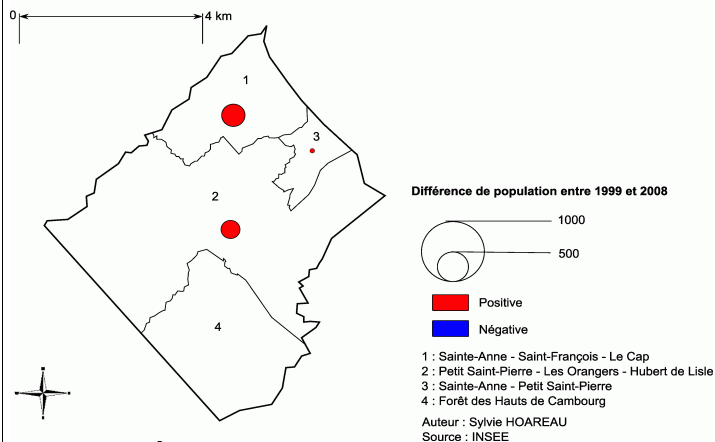
**VARIATION DE LA POPULATION DE SAINT-ANDRÉ DE 1999 À 2008**



Auteur : Sylvie HOAREAU  
Source : INSEE 2008. BD TOPO 2009

**Carte 92: Évolution démographique de Saint-André**

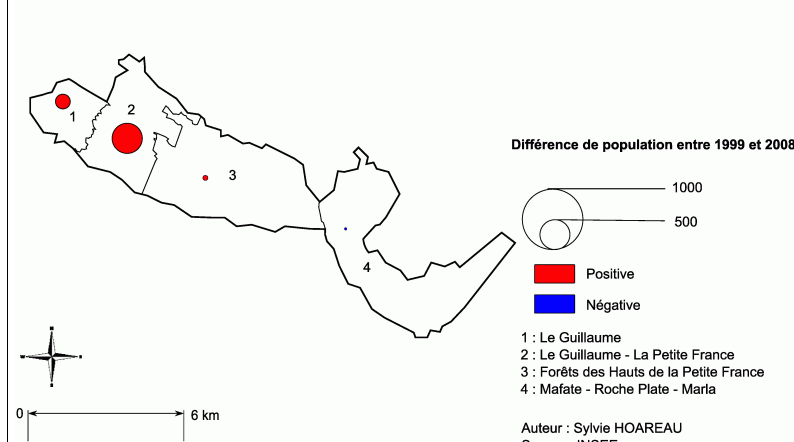
**ÉVOLUTION DE LA POPULATION DE SAINTE-ANNE DE 1999 À 2008**



Auteur : Sylvie HOAREAU  
Source : INSEE

**Carte 93: Évolution démographique de Sainte-Anne**

**ÉVOLUTION DE LA POPULATION DU GUILLAUME DE 1999 À 2008**



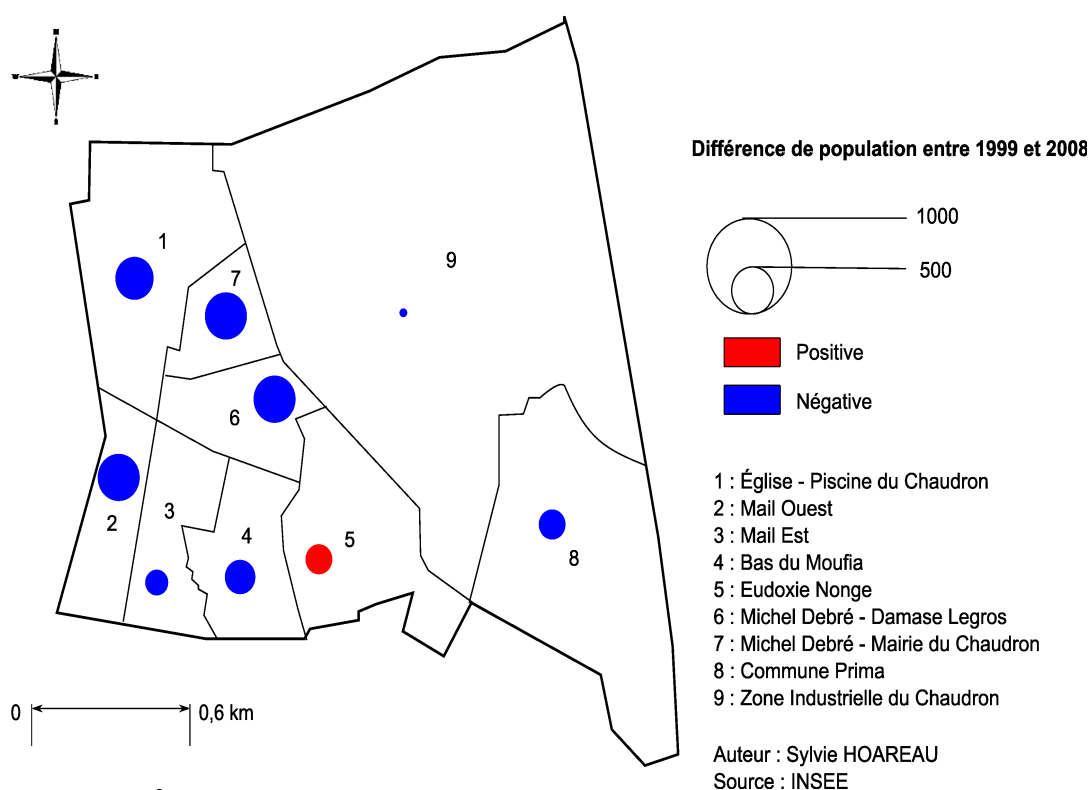
Auteur : Sylvie HOAREAU  
Source : INSEE

**Carte 94: Évolution démographique du Guillaume**

La population du Butor-Champ-Fleuri, de la Source et du Vauban diminue. Nous pensons que ceci est lié à la mauvaise réputation de ces quartiers. Quand nous avons interrogé<sup>257</sup> les Réunionnais sur l'image qu'ils avaient de ces quartiers, ils ont mentionné la présence des délinquants, des mauvaises fréquentations et de l'insécurité. Le quartier de Bagatelle se compose d'un seul IRIS 2000. La population a augmenté de 35% de 1999 à 2008<sup>258</sup>.

Le groupe 2 correspond aux quartiers où la population diminue. Deux quartiers sont ici concernés : Le Chaudron et la Rivière des Galets. À l'échelle de l'IRIS 2000, des disparités apparaissent (voir Carte 95 et Carte 96).

### ÉVOLUTION DE LA POPULATION DU CHAUDRON DE 1999 À 2008



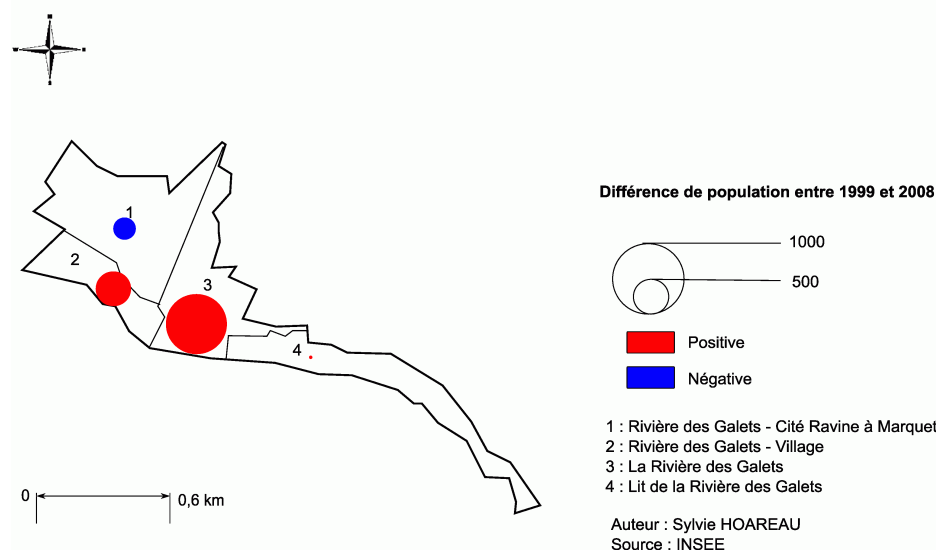
**Carte 95: Évolution démographique du Chaudron**

La grande majorité des IRIS 2000 du Chaudron perd de la population sauf à Eudoxie Nonge où la croissance est positive.

257 Résultats de l'enquête « Que pensez-vous de ces quartiers ? » du 22/10/2010 au 22/11/2012 (voir formulaire en annexes à la page 390)

258 Taux de variation = ((valeur d'arrivée-valeur de départ)/valeur de départ) x 100

## ÉVOLUTION DE LA POPULATION DE LA RIVIÈRE DES GALETS DE 1999 À 2008

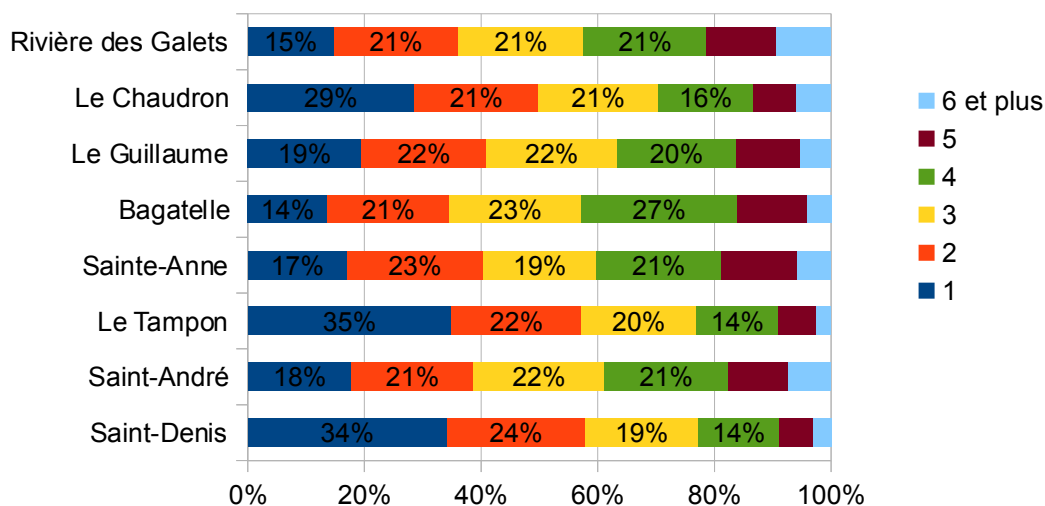
**Carte 96: Évolution démographique de la Rivière des Galets**

En revanche, la population du quartier de la Rivière des Galets augmente sauf dans la cité de la ravine à Marquet où la croissance est négative.

Les ménages sont composés de une à trois personnes dans tous les quartiers (voir Graphique 44).

## Taille des ménages en 2008 dans les quartiers de type 2

Document auteur ; Source : INSEE, Recensement Général de la Population

**Graphique 44: Évolution de la taille des ménages de 1999 à 2008**

Cette tendance s'affirme davantage en centre-ville, par exemple à Saint-Denis et au Tampon où ils représentent 35% des ménages. Dans les bourgs et les villages comme Bagatelle, Sainte-Anne et Le Guillaume, la répartition est équilibrée entre les familles composée d'une à quatre personnes (soit

environ 20% dans chaque catégorie. Cette diminution de la taille des ménages est encouragée par l'application du planning familial dans les quartiers.

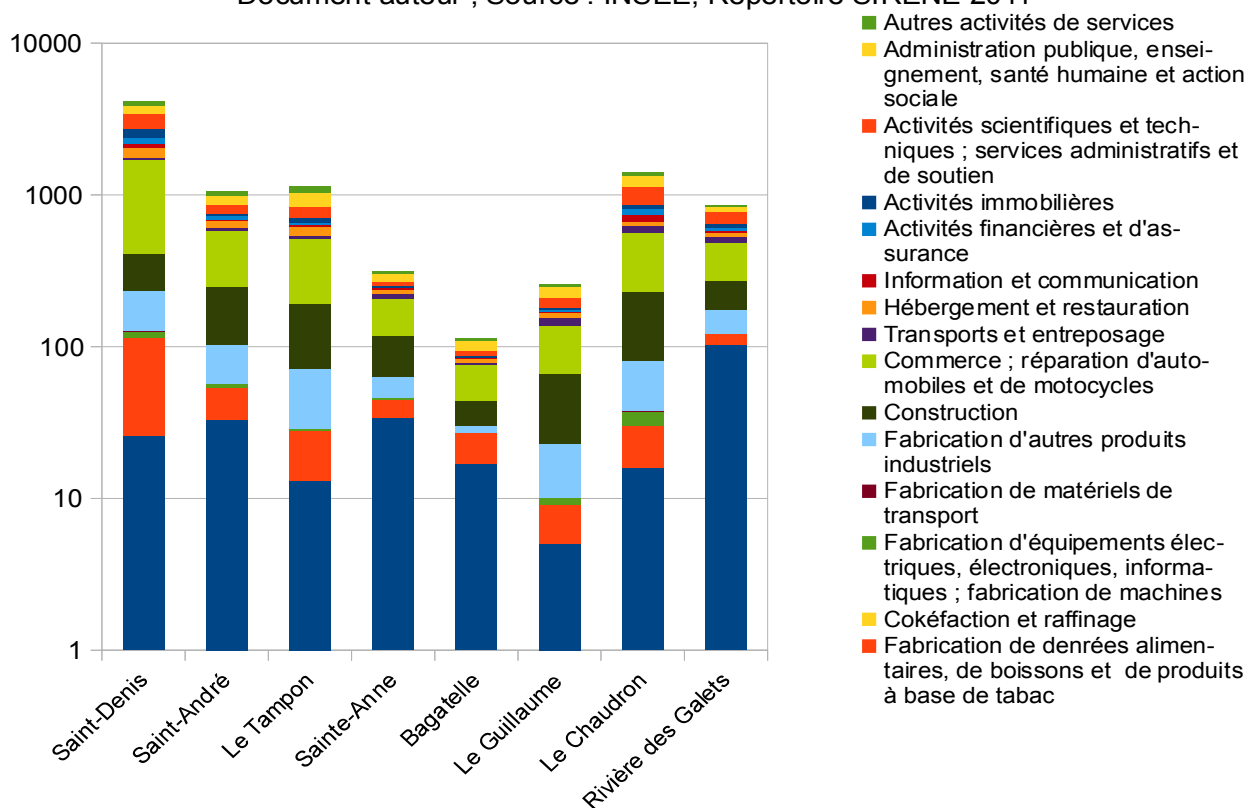
La population a un certain nombre de besoins auxquels il faut répondre en créant des activités.

## II) Des activités peu variées, orientées vers le commerce et un taux de chômage élevé

À l'origine, ces quartiers ont été construits autour d'usines : Édéna à la Rivière des Galets ; Solpak à Bagatelle ; l'usine Desbassyns au Chaudron ; l'usine EDF (Electricité De France) ou les brasseries de Bourbon au Bas de la Rivière. Aujourd'hui le visage de ces quartiers a changé. Leur développement s'appuie sur une économie résidentielle. Des logements sociaux sont construits avec des services et des commerces de proximité. L'activité des centres-villes repose sur les commerces. Celle des bourgs et des villages subit les conséquences de la périurbanisation. Leur mode de vie se rapproche de plus en plus de celui des citadins (voir Graphique 45).

### Établissements et entreprises dans les quartiers de type 2

Document auteur ; Source : INSEE, Répertoire SIRENE 2011



Graphique 45: Structure économique des quartiers de type 2

Des différences sont notées entre les quartiers : centre-ville, quartiers périurbains et ruraux. Nous allons les examiner.

### **a) Les centres-villes sont des quartiers essentiellement commerciaux**

Dans les quartiers périurbains proches (ou péri-centraux), des zones industrielles se développent pour profiter des avantages du centre-ville. Dans ce dernier, les activités sont plus diversifiées : petits commerces (bars, buvettes, supérettes), commerces de luxe (bijouteries ou magasins de vêtements), services de tertiaires supérieurs (banques, assurances) et restaurants. L'agglomération de Saint-Denis, composée du centre-ville, du Bas de la Rivière, de La Source, de la Providence, du Butor-champ Fleuri et du Vauban, comptabilise au total 4149 entreprises et établissements en 2011<sup>259</sup>. Des disparités apparaissent dans la structure économique de ces quartiers.

Les quartiers ont tous leurs particularités. Le centre-ville est essentiellement commercial. D'autres quartiers comme le Butor-Champ-Fleuri et la Source affiche un aspect plus administratif. Le terme qui caractérise Champ Fleuri est d'ailleurs celui de cité administrative. En revanche, le quartier Vauban est plus résidentiel, compte tenu de l'importance des activités immobilières et commerciales. Les quartiers du Bas de la Rivière et de la Providence sont quasiment similaires. Les établissements de construction y sont les plus nombreux par rapport aux autres quartiers.

Les centres-villes de Saint-André et du Tampon sont essentiellement commerciaux. Cette activité représente respectivement 32 % et 30% du total des entreprises recensées. Les services y sont très présents (administrations, santé et éducation). Les activités d'hébergement et de restauration représentent 5 à 7 %. Dans ces centres-villes, de nombreux restaurants se sont installés.

La zone franche urbaine (ZFU) de Saint-André « couvre les communes de Bras-Panon, Saint-André et Saint-Benoît. » Elle est destinée à la population au chômage avec peu de qualification. Elle est mise en place par la CIREST (Communauté Intercommunale de la Réunion EST). Le centre-ville de Saint-André appartient à la zone de Saint-André Sud-Est avec la Plaine de Champ Borne, la Ravine Creuse et la Rivière du Mât les Bas.

Les quartiers comme Le Guillaume et Bagatelle restent plutôt agricoles. Les terres agricoles occupent hectares du quartier. Les secteurs d'activité les plus importants sont les commerces (environ 30%), la construction et les administrations. À Bagatelle, les industries extractives, liées à l'énergie, à l'eau à la gestion des déchets et à la dépollution y sont plus importantes qu'au Guillaume.

---

<sup>259</sup> Source : INSEE. Entreprises et établissements. Champ : IRIS 2000. Répertoire SIRENE.

## b) Des quartiers périurbains industriels

Ces quartiers se sont développés autour des villes : Saint-Denis pour le Chaudron et le Port pour la Rivière des Galets. Ils possèdent les caractéristiques d'une économie périurbaine. En l'occurrence, les grandes surfaces (supermarché, hypermarché voire galerie commerciale) s'y sont installées. Ils disposent tous les deux d'une zone industrielle très étendue composée de commerces de gros ou de détail et de magasins hyper-spécialisés comme les concessionnaires automobiles et les magasins d'électroniques.

## c) La maîtrise du chômage dans les quartiers de type 2

Tous ces quartiers sont particulièrement touchés par le chômage bien que leur taux soit actuellement en deçà de la moyenne réunionnaise (voir Tableau 19).

	Taux d'activité en 2008	Taux de chômage en 2008
Centre-ville de Saint-Denis	64%	24%
Bas de la Rivière	71%	29%
Vauban	63%	23%
La Providence	69%	18%
Saint-Jacques	66%	16%
Le Butor – Champ Fleuri	66%	30%
Saint-André	59%	36%
Sainte-Anne	58%	38%
Bagatelle	70%	30%
Le Guillaume	66%	40%
Chaudron	61%	41%
Tampon	61%	35%
Rivière des Galets	63%	26%
<b>La Réunion</b>	<b>75,50%</b>	<b>27,50%</b>

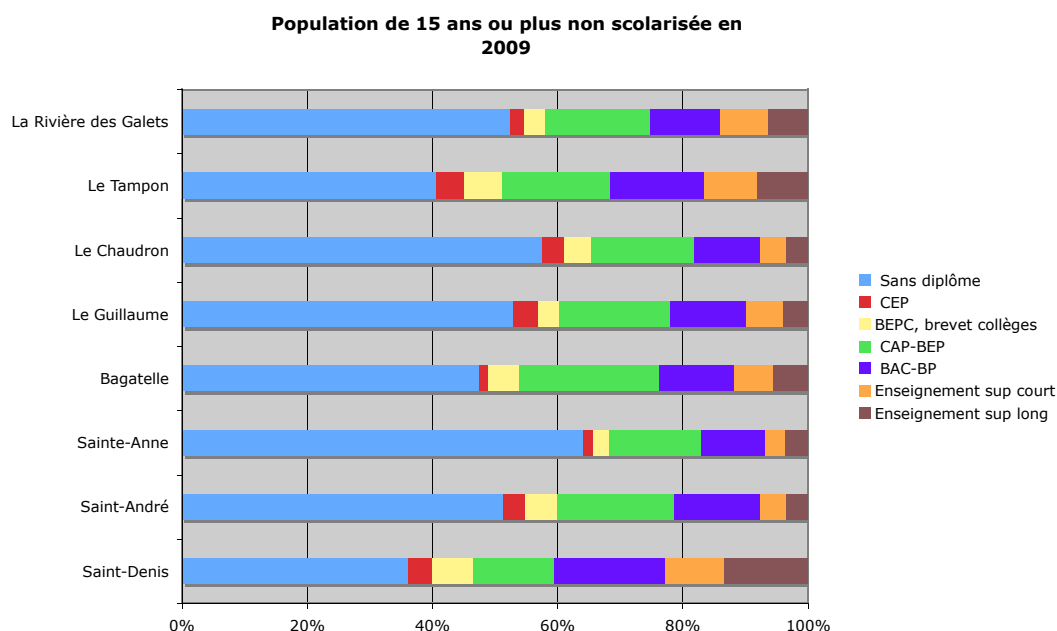
**Tableau 19: Taux d'activité et de chômage dans les quartiers de type 2**

Dans tous ces quartiers, le chômage est élevé. Cette tendance s'observe aussi au niveau du taux d'activité pour cette même période, sauf à la Rivière des Galets. Parmi ces quartiers, 6 sont classés ZUS (Zone Urbaine Sensible) : Bas de la Rivière, Vauban, Saint-André, Sainte-Anne, Bagatelle, Le Chaudron et la Rivière des Galets. Ce classement en ZUS s'appuie sur plusieurs paramètres. Les ZUS « sont définies dans la loi PRV<sup>260</sup> comme des zones caractérisées par la présence de grands

260 La loi PRV pour Pacte de Relance pour la Ville. In HAMEL Gérard. ANDRÉ Pierre. « Une conception renouvelée de la politique de la ville : d'une logique de zonage à une logique de contractualisation » Rapport de l'septembre 2009. Disponible sur : [http://www.interieur.gouv.fr/content/download/1540/16074/file/09-070-01\\_-\\_Geographie\\_prioritaire\\_-\\_politique\\_de\\_la\\_ville\\_-\\_Rapport\\_Hamel.pdf](http://www.interieur.gouv.fr/content/download/1540/16074/file/09-070-01_-_Geographie_prioritaire_-_politique_de_la_ville_-_Rapport_Hamel.pdf)

ensembles ou de d'habitats dégradés et par un déséquilibre accentué entre l'habitat et l'emploi. Elles comprennent les zones de redynamisation urbaine et les zones franches urbaines. »<sup>261</sup>

Une majorité d'habitants ne possède aucun diplôme ou ne dépasse pas le niveau du CAP-BEP<sup>262</sup> ou BAC (baccalauréat) (voir Graphique 46).



**Graphique 46: Niveau de formation des populations des quartiers de type 2**

Ce faible niveau de formation fragilise l'insertion professionnelle de cette population.

Dans les quartiers, les entreprises sont de petite taille. Les plus nombreuses sont celles qui sont sans salarié. Celles-ci représentent plus de 100 entreprises par quartier (voir Graphique 47).

261 Délégation Interministérielle de la Ville (DIV). *Géographie prioritaire de la politique de la ville et contractualisation*. Mars 2009. p. 6 Disponible sur :

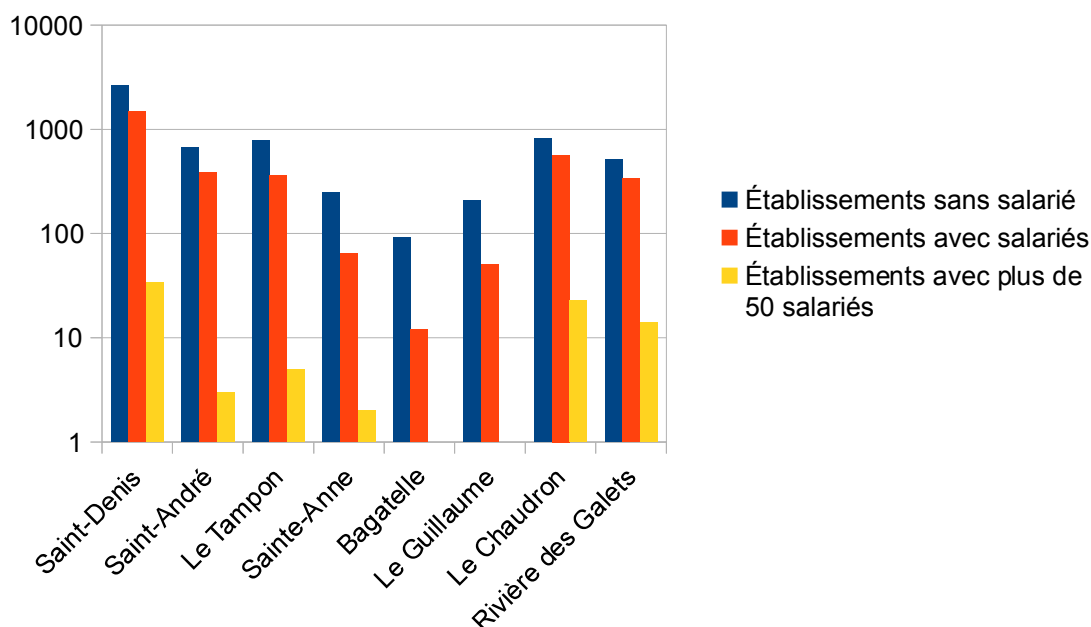
[http://www.ville.gouv.fr/IMG/pdf/Livre\\_vert\\_Geographie\\_prioritaire\\_mars\\_2009\\_cle0bc34e.pdf](http://www.ville.gouv.fr/IMG/pdf/Livre_vert_Geographie_prioritaire_mars_2009_cle0bc34e.pdf)

262 CAP : Certificat d'Aptitude Professionnel ; BEP : Brevet d'Études Professionnelles



### Taille des entreprises dans les quartiers de type 2

Document auteur ; Source : INSEE, Répertoire SIRENE 2011



**Graphique 47: Taille des entreprises des quartiers de type 2**

Les établissements avec plus de 50 salariés se trouvent à Saint-Denis, à Saint-André, au Tampon, à Sainte-Anne, au Chaudron et à la Rivière des Galets.

## III) Des caractéristiques environnementales différentes

Ces quartiers sont inégalement dotés en termes d'équipements et d'infrastructures. Pour comprendre cette logique, il faut raisonner en termes de position du quartier dans la hiérarchie urbaine et à une échelle supérieure. Réfléchir à la question environnementale revient aussi à s'interroger sur la progression et les formes du bâti mais aussi sur l'harmonie des paysages, soit le juste équilibre entre le minéral et le végétal.

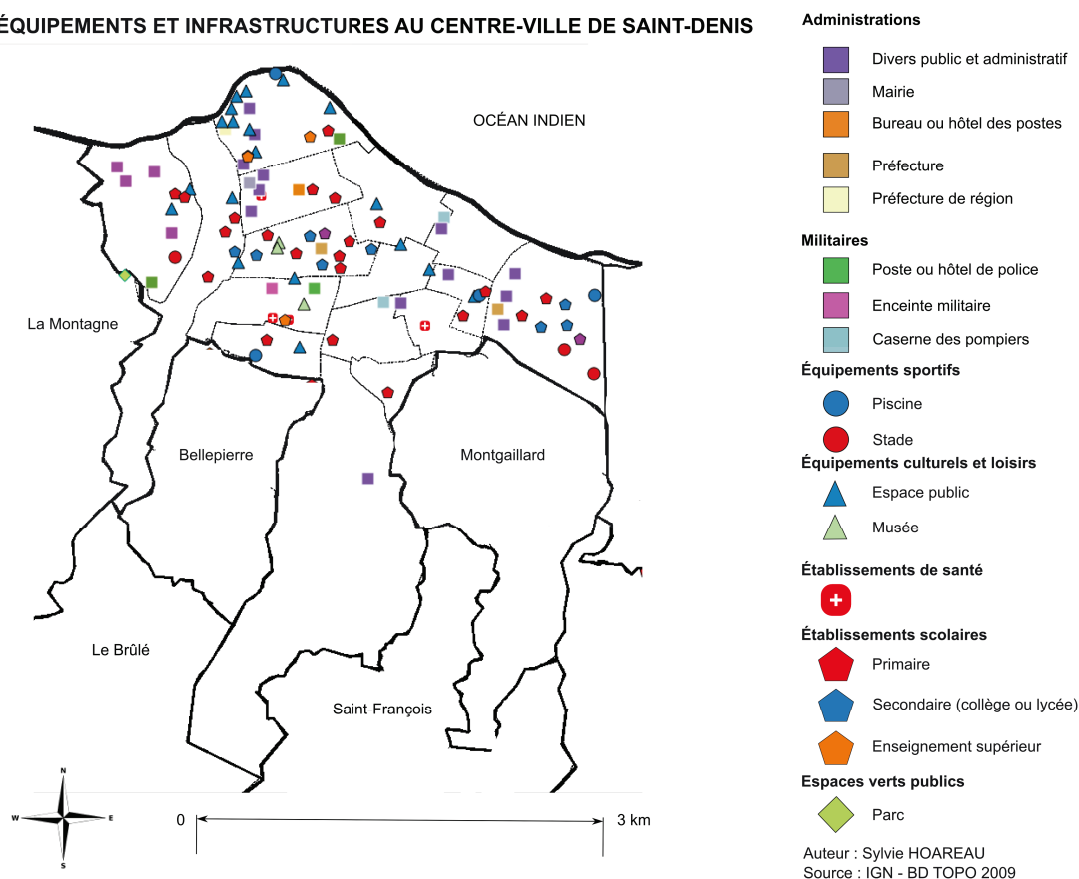
### a) Des quartiers inégaux en termes d'équipements et d'infrastructures

Les quartiers de type 2 sont inégalement équipés : ceux qui sont suréquipés et ceux qui ne le sont pas assez.

La capitale est très équipée (voir Carte 97). Les équipements sont d'ordre national comme les services décentralisés de l'État ou régional comme le siège du Conseil Général. Les équipements

sont ici proportionnels à l'importance de la population, soit plus de 10 000 habitants<sup>263</sup>. Ils représentent aussi d'autres échelles du territoire.

#### ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES AU CENTRE-VILLE DE SAINT-DENIS



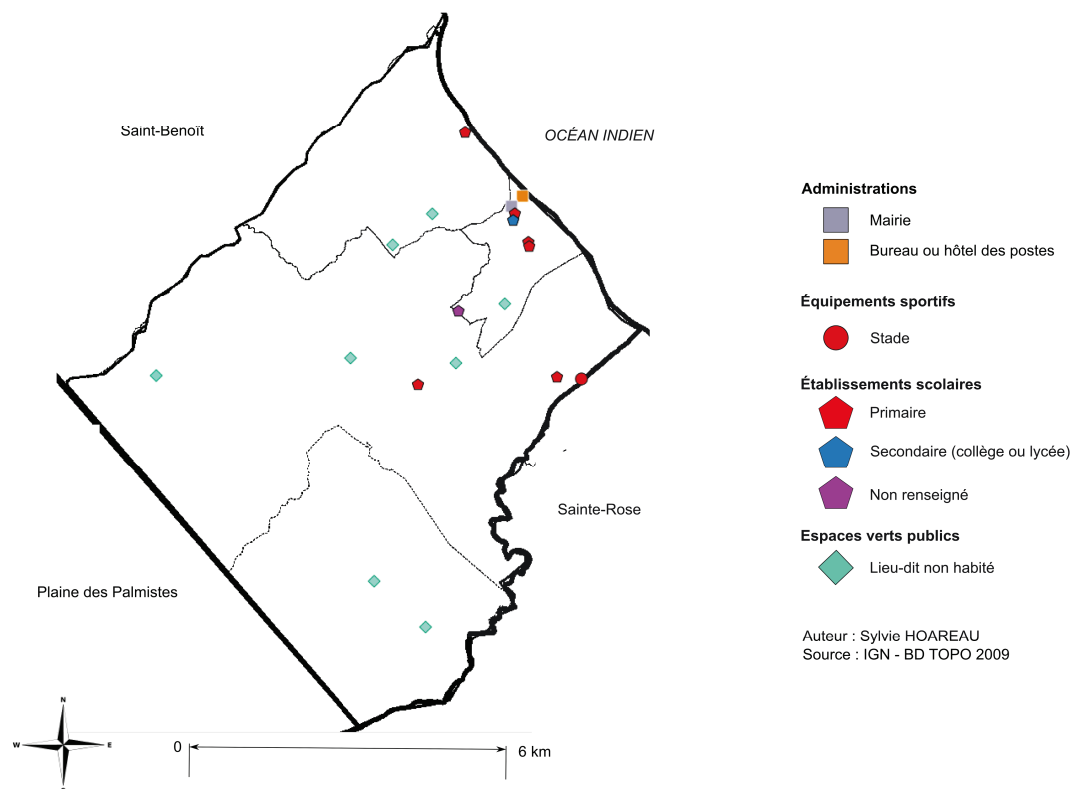
**Carte 97: Répartition spatiale des équipements et des infrastructures au centre-ville de Saint-Denis**

Le quartier dispose aussi de plusieurs cliniques. Le nombre d'établissements scolaires est important. Le centre-ville a une dimension culturelle avec ses musées et ses espaces publics.

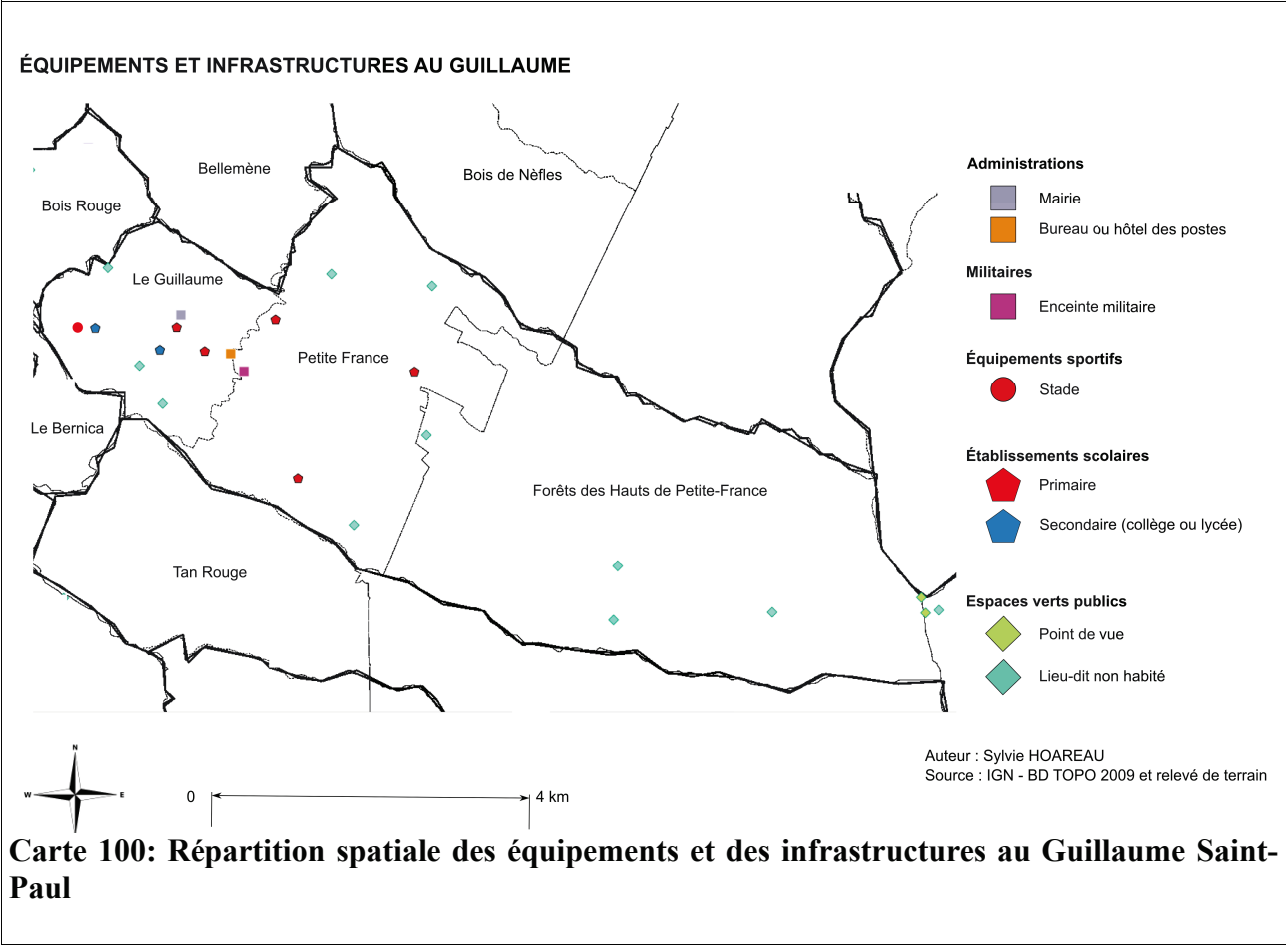
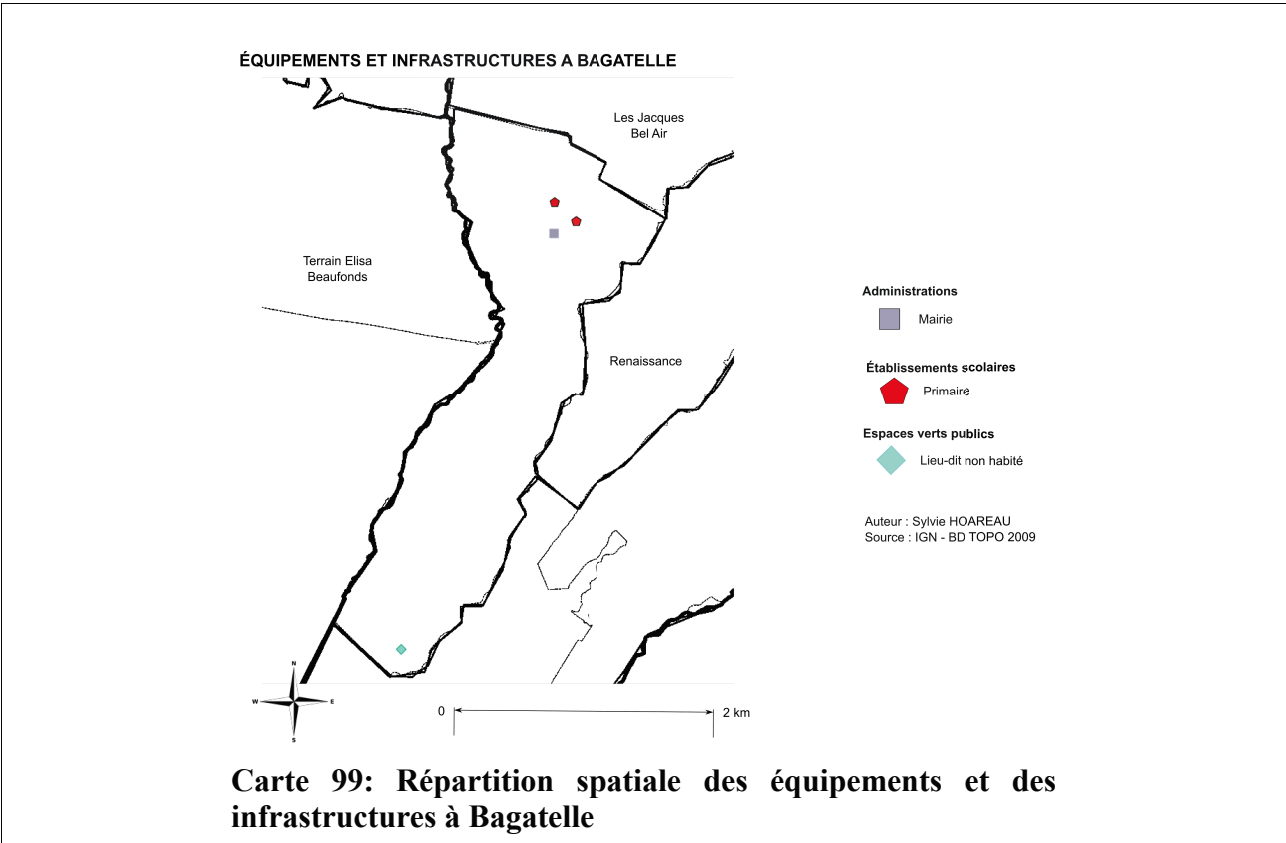
Les équipements du bourg de Sainte-Anne sont peu diversifiés. Les équipements administratifs sont très concentrés dans le centre bourg (voir Carte 98).

263 INSEE. Recensement Général de la Population. 2009. [en ligne] Disponible sur : [http://www.recensement.insee.fr/telechargement/bases-infra-communales/BTX\\_IC\\_POP\\_2009.zip](http://www.recensement.insee.fr/telechargement/bases-infra-communales/BTX_IC_POP_2009.zip)

## ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES A SAINTE ANNE

**Carte 98: Répartition spatiale des équipements et des infrastructures à Sainte-Anne**

Les équipements sont en fait le minimum pour assurer la proximité : une mairie, un bureau de poste, une école, un collège et un stade. Ils sont tous concentrés à Sainte-Anne. Les quartiers périphériques comme Cambourg, Petit Saint-Pierre et Saint-François sont structurés autour d'une école primaire. La localisation de la mairie annexe à Sainte-Anne fédère ces trois quartiers autour de ce pôle et donne une cohérence à l'ensemble. Les lieux-dits non habités sont situés dans les espaces forestiers. Les villages sont moins bien nantis. Toutefois, leur répartition varie d'un quartier à l'autre (voir Carte 99 et Carte 100).



Le village de Bagatelle est fortement désavantagé par rapport à celui du Guillaume Saint-Paul. Sa structure s'appuie sur une mairie annexe et deux écoles primaires. Cette différence repose aussi sur la différence de taille de la population (soit habitants pour le Guillaume et habitants pour Bagatelle) et de la surface du quartier.

## b) Une organisation du bâti différente

L'organisation du tissu urbain est différente en fonction des types de quartiers : urbains ou ruraux. Les statistiques nationales montrent une augmentation de l'habitat collectif par rapport aux maisons individuelles dans tous ces quartiers de 1990 à 2008 (voir Tableau 20).

Quartiers	1999		2008	
	Maisons individuelles	Habitats collectifs	Maisons individuelles	Habitats collectifs
Saint-Denis				
Centre-ville	1312	2767	1467	5185
Bas de la Rivière	348	1015	409	1705
Vauban	178	1230	173	1468
La Providence	516	623	588	951
Le Butor/Champ Fleuri	46	786	86	886
La Source	1074	2365	1104	3228
Saint-André	2974	1572	3525	2539
Sainte-Anne	1975	57	2630	66
Bagatelle	843	70	1262	212
Le Guillaume	1924	22	2570	25
Chaudron	2026	2986	1778	3616
Tampon	3607	1863	4587	3459
Rivière des Galets	1552	445	2150	696

**Tableau 20: Structure de l'habitat dans les quartiers de type 2**

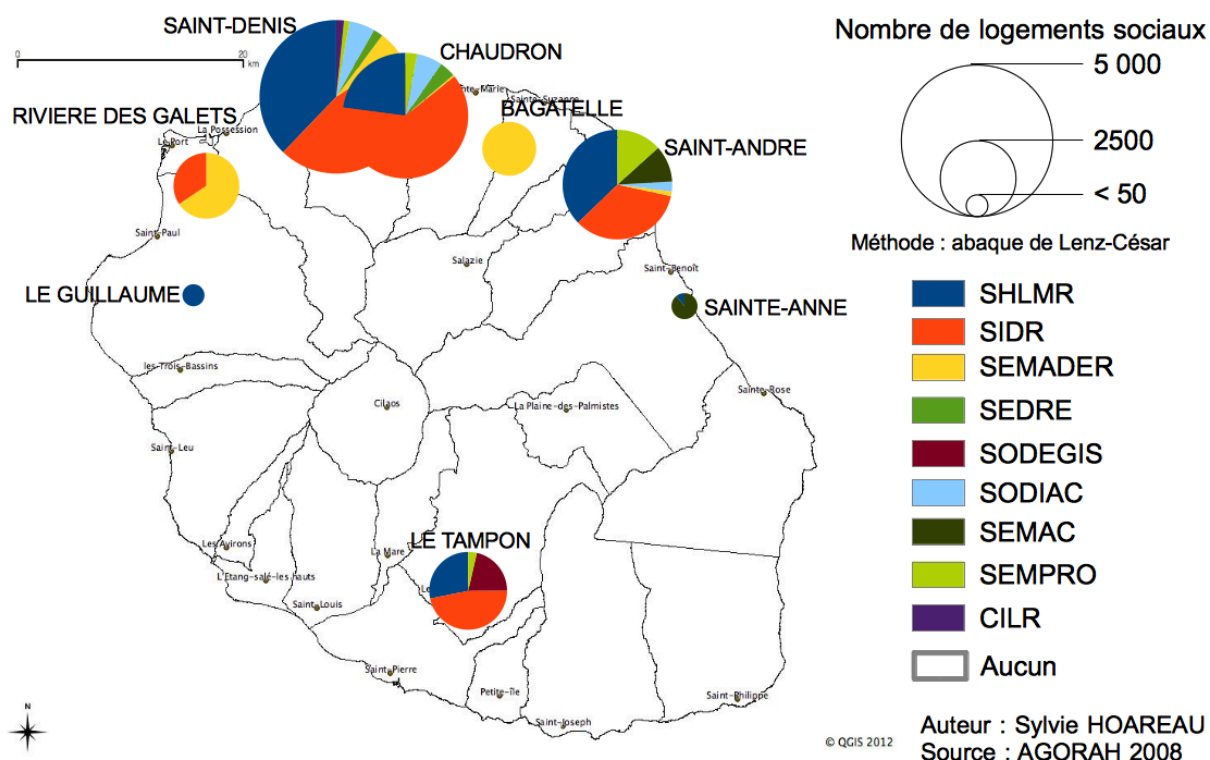
Document auteur, Source : INSEE

Dans les centres-villes et les quartiers périurbains, l'habitat collectif a considérablement progressé. Dans les quartiers plus ruraux comme Bagatelle, Sainte-Anne et le Guillaume, l'habitat reste individuel. Nous allons à présent détailler les formes urbains qui en résultent.

### 1) Des logements sociaux très présents

Les logements sociaux sont très présents à Saint-Denis, au Chaudron, à Saint-André et au Tampon (voir Carte 101).

## PARC LOCATIF SOCIAL DANS LES QUARTIERS DE TYPE 2

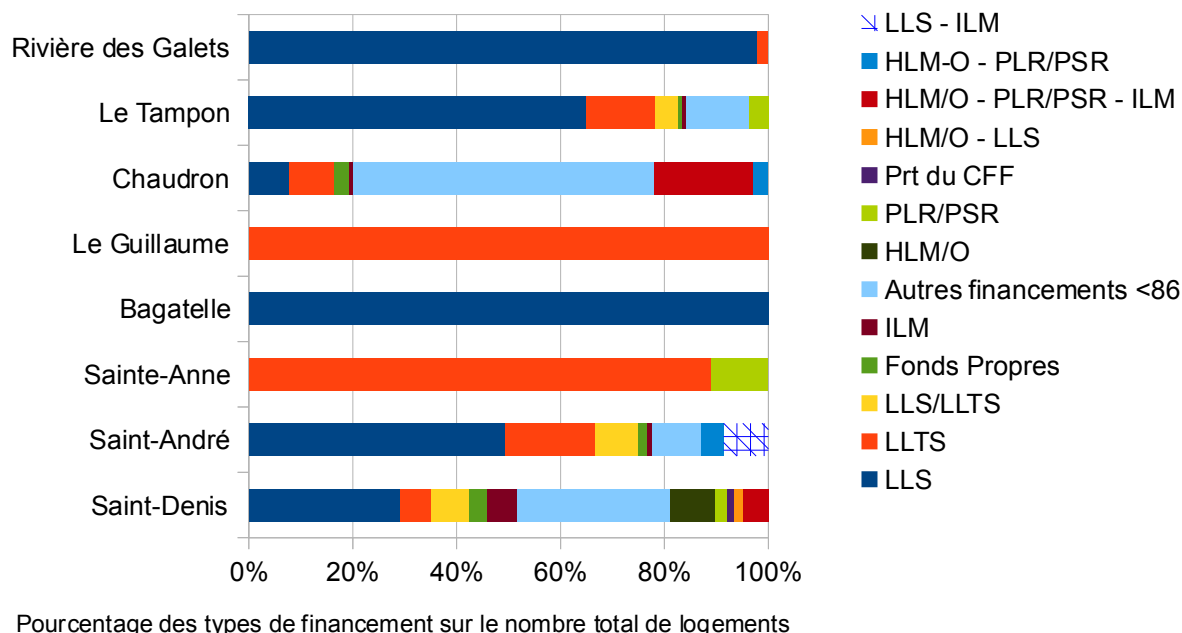
**Carte 101: Logements sociaux dans les quartiers de type 2**

Ils se développent au Guillaume Saint-Paul, à Bagatelle et à Sainte-Anne. Ces quartiers sont considérés comme périurbains<sup>264</sup>. Par conséquent, le mode de vie urbain les gagne progressivement. En termes de qualité, les logements sociaux sont majoritairement des LLS (Logements Locatifs Sociaux) et des LLTS (Logements Locatifs Très Sociaux). Ils sont situés principalement à La Rivière des Galets, au centre-ville du Tampon, au Guillaume Saint-Paul, à Bagatelle et à Sainte-Anne (voir Graphique 48).

<sup>264</sup> JAUZE Jean-Michel. NINON Joël. id.

## Types de financements des logements sociaux dans les quartiers de type 2

Document auteur ; Source : AGORAH 2006

**Graphique 48: Types de financements des logements sociaux dans les quartiers de type 2**

Les LLS (Logements Locatifs Sociaux) sont très présents à la Rivière des Galets et à Bagatelle. Le parc locatif social du Guillaume Saint-Paul et de Sainte-Anne se compose majoritairement de LLTS (Logements Locatifs Très Sociaux). Les sources de financements sont plus variées dans les centres urbains comme Saint-Denis et Saint-André et au Chaudron où beaucoup de constructions ont été financées par les Crédit Foncier de France (autres financements avant 1986 sur le graphique).

L'implantation de ces nouvelles constructions doit parfois épouser une trame viaire et un paysage pré-existant, comme au centre-ville de Saint-Denis. Chaque ville a son organisation spatiale propre issue d'une planification antérieure. Le centre-ville de Saint-Denis s'organise selon une trame en damier hérité de la période coloniale. Son aménagement actuel porte les traces de l'application de plusieurs plans parmi lesquels celui de Guyomar, celui du chevalier Banks en 1774, celui de l'ingénieur Bernardin de Saint-Pierre à la fin des années 1770, celui de Schneider en 1827<sup>265</sup>.

Les quartiers péri-centraux comme La Providence, le Butor, le Vauban ont un développement urbain plus anarchique au regard de la trame routière. L'extension du Bas de la Rivière est portée par le lit de la rivière Saint-Denis. La progression sur chaque berge est très limitée à cause d'une part du

<sup>265</sup>EVE Prosper. « Saint Denis ». *Histoire des communes de La Réunion*. 2009. pp. 67-76

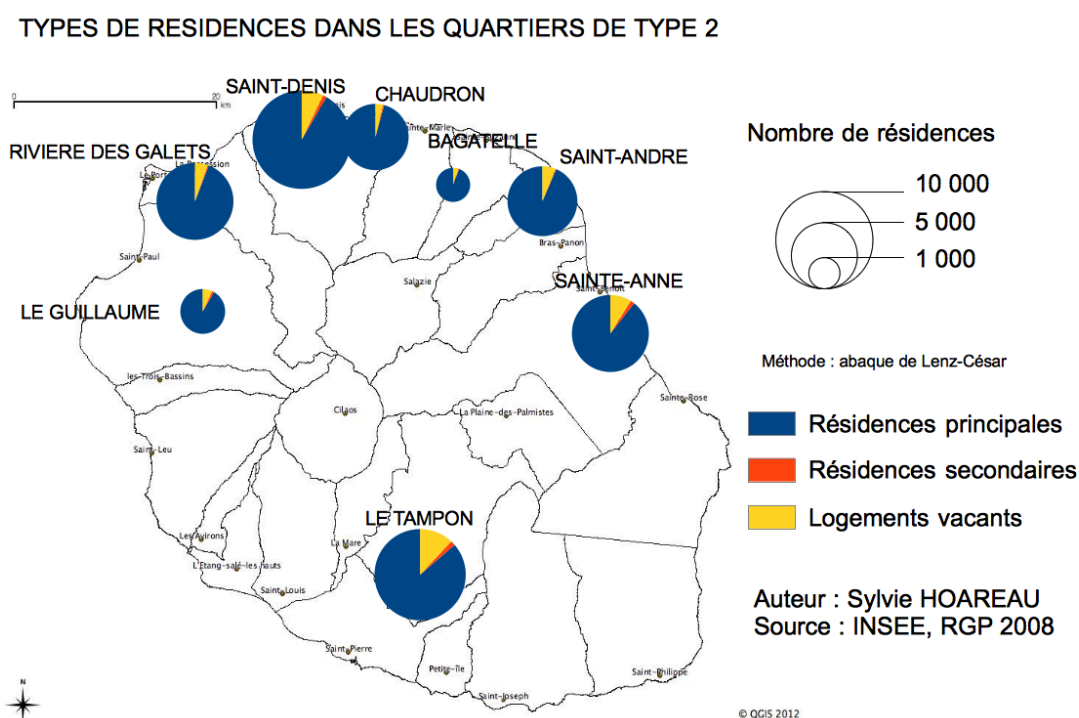


risque inondation et d'autre part de la position en piémont. Les centres urbains de Saint-André et du Tampon ont des trames viaires similaires. Ils suivent le modèle d'un bourg qui s'est considérablement urbanisé. La structure en damier n'est pas de mise. La forme du centre-ville du Tampon est associée aux dénivellations. Pour se développer, la ville a épousé les formes du relief. Le développement du centre-ville de Saint-André est porté par la route nationale qui le traverse. Les réseaux tirent la ville<sup>266</sup>.

Face à l'urbanisation galopante et intensive, tous les logements sont-ils occupés dans les quartiers ?

## 2) Une faible part des résidences secondaires

Les quartiers sont inégaux entre eux concernant le nombre de résidences. Ces dernières sont plus importantes dans les villes et les quartiers périurbains, comme la Rivière des Galets, Sainte-Anne et le Chaudron (voir Carte 102).



**Carte 102: Proportions des résidences secondaires dans les quartiers de type 2**

Pour l'INSEE, une résidence secondaire correspond à « un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont

266 PUMAIN Denise. *Réseaux et territoires - significations croisées*, avec OFFNER J.-M., Éditions de l'Aube, La Tour d'Aigues, 1996

également classés en résidences secondaires. »<sup>267</sup> Le Tampon et Sainte-Anne comptent le plus grand nombre de résidences secondaires. Toutefois, cette part reste faible par rapport aux résidences principales parce que ce sont des populations aisées qui s'approprient une maison dans les Hauts. Localement, cela s'appelle une maison de changement d'air.

### c) Des paysages de plus en plus minéraux

Les paysages urbains et périurbains sont minéraux. Ces quartiers ont connu une minéralisation importante. Celle-ci se traduit par l'implantation de groupement d'immeubles avec peu ou pas d'espaces verts. Ces derniers restent très localisés comme des parcs ou des jardins en plein cœur de ville ou de village (voir Figure 31).



**Figure 31: Les types d'espaces verts dans les quartiers de type 2**

267 INSEE. Définition. Résidence secondaire. Disponible sur : <http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/residence-secondaire.htm>



Ces espaces verts sont prédéfinis dans les documents de planification en milieu urbain. Au centre-ville de Saint-Denis, la politique urbaine actuelle va dans le sens d'une re-végétalisation, c'est-à-dire l'implantation de végétaux (arbres, parterre végétal) le long des rues pavées<sup>268</sup>. Celle-ci touche particulièrement la rue Maréchal Leclerc et la rue de Paris (voir Figure 32).



**Figure 32: Végétalisation des avenues principales au centre-ville de Saint-Denis**

Ce regain pour le végétal est appuyé par une volonté politique stimulée par celle des habitants. Cette décision est partie de l'avis du Conseil de secteur qui rassemble des habitants du quartier qui font remonter à la mairie leurs revendications.

## IV) Synthèse : modélisation de l'espace réel des quartiers de type 2

À partir de nos résultats, nous avons construit des modèles d'organisation de l'espace. Nous avons dégagé plusieurs modèles selon la position des quartiers par rapport au noyau urbain : centre-ville, quartiers péricentraux, périurbains ou du rural profond.

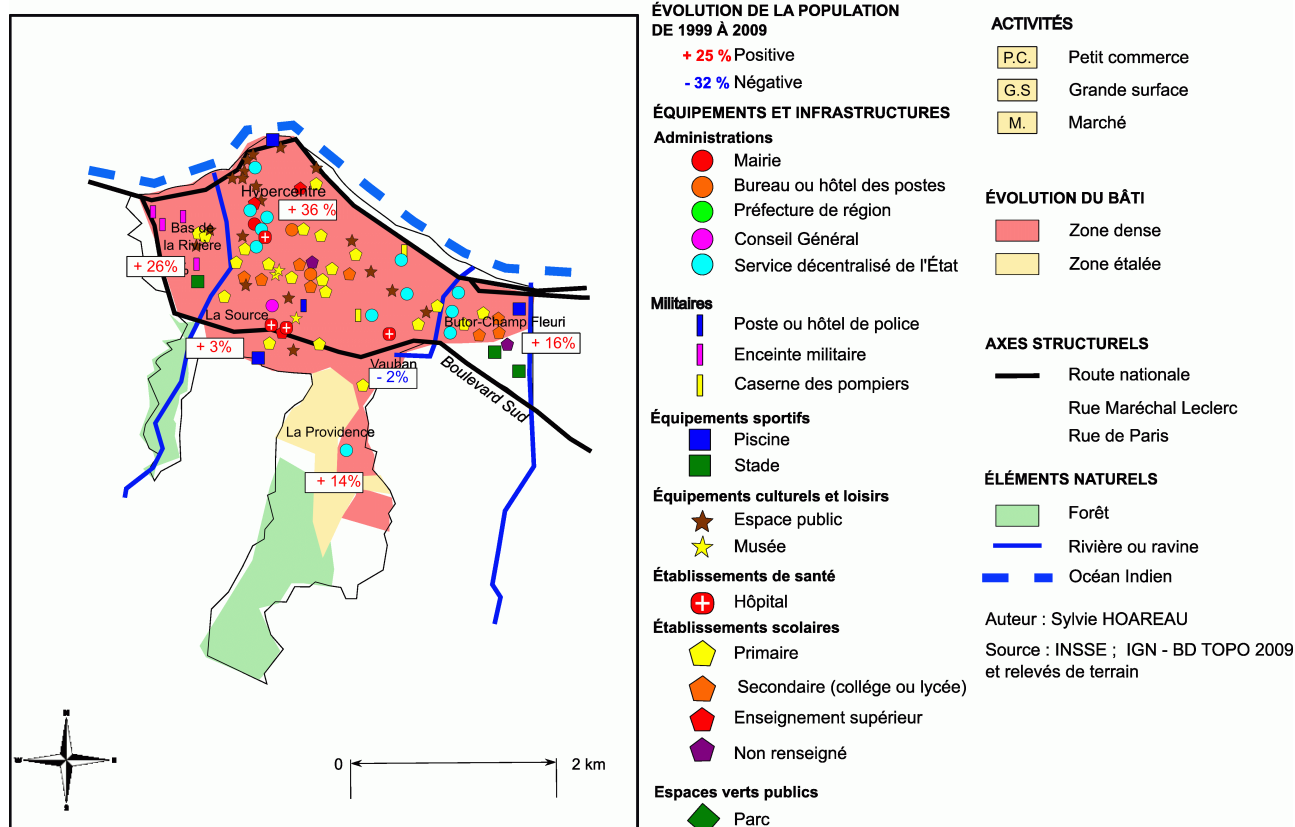
### Les centre-villes

Trois quartiers appartiennent à cette catégorie : Saint-Denis, Saint-André, Tampon.

L'organisation du centre-ville de Saint-Denis est très complexe (voir Carte 103). Plusieurs échelles se superposent au sein des équipements et des infrastructures. Cette complexité permet de démarquer la capitale des autres quartiers de l'île.

<sup>268</sup> Source : Entretien du 25/02/2012 avec Mohammed CADJEE (voir l'intégralité en annexes à la page 538)

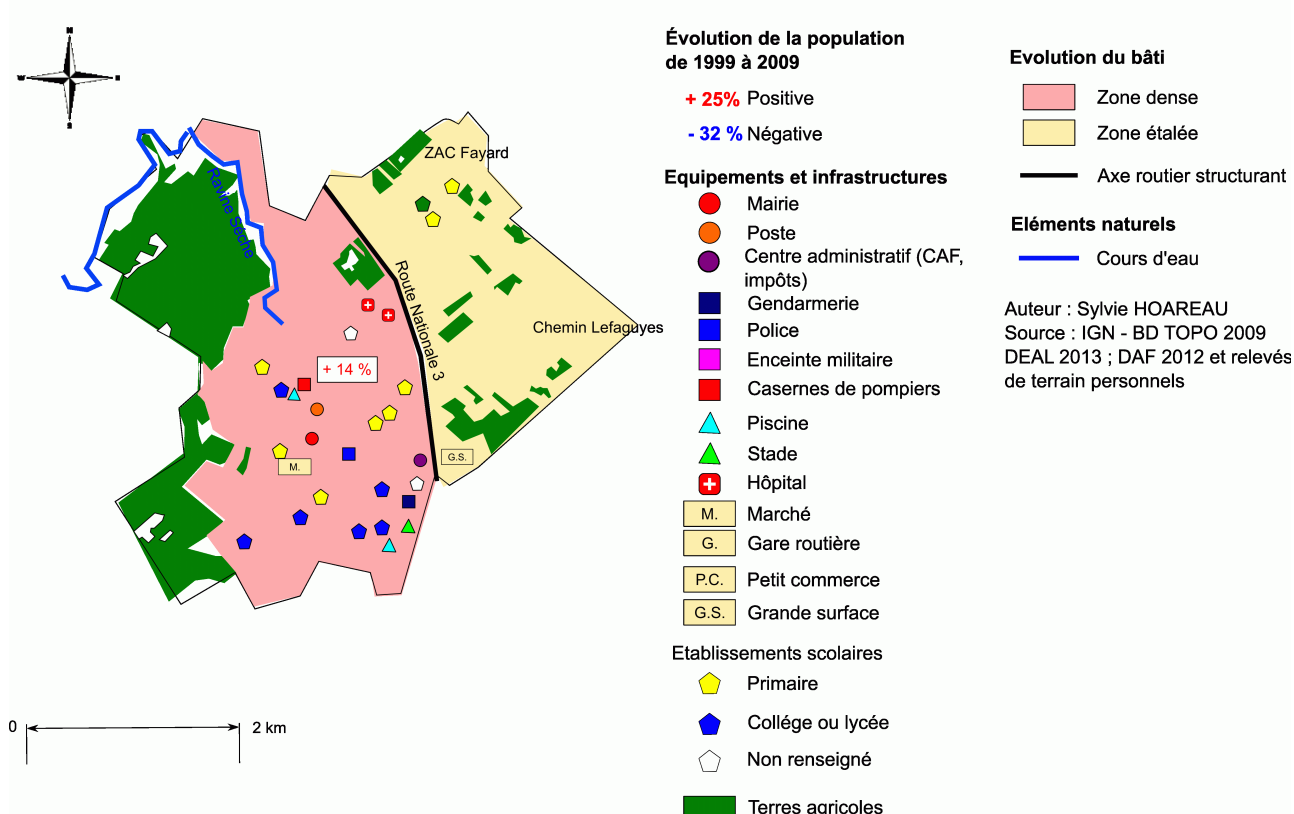
## Organisation de l'espace au centre-ville de Saint-Denis

**Carte 103: Organisation spatiale du centre-ville de Saint-Denis**

Les administrations et les commerces y sont très concentrés. Leur nombre est proportionnel à la population résidente (soit plus de 10 000 habitants). Saint-Denis apparaît comme une ville culturelle avec de nombreux musées. Les espaces publics y sont nombreux mais leur aménagement reste très rudimentaire : ce sont des espaces verts avec quelques banc et du gazon pour les piques-niques. Le centre-ville se développe entre deux portions de route nationale : le boulevard de l'océan au Nord et le boulevard Sud. Les cours d'eau servent aussi de bornes entre les quartiers : la Rivière Saint-Denis sépare l'hypercentre du bas de la rivière et la ravine du Butor sépare le quartier éponyme de Sainte-Clotilde.

Les centres-villes de Saint-André et du Tampon ont une organisation différente. Celle-ci est supportée par un axe routier, soit une route nationale (voir Carte 104 et Carte 105).

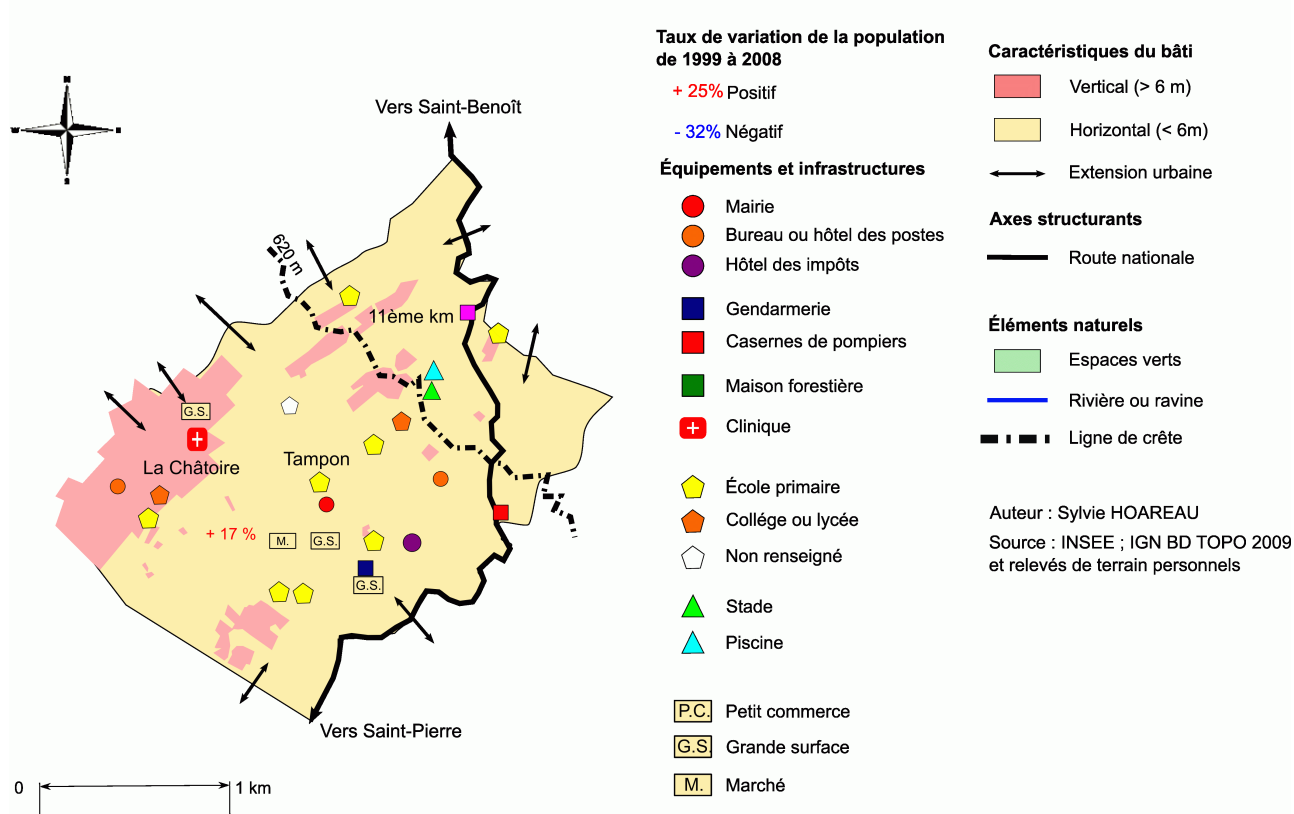
## ORGANISATION SPATIALE DU CENTRE-VILLE DE SAINT-ANDRE

**Carte 104: Organisation spatiale du centre-ville de Saint-André**

Le centre-ville est remarquable par la présence des espaces agricoles, notamment des champs de canne à sucre. Il connaît une densification du bâti importante sous la forme d'immeubles. L'équipement du quartier reste du niveau d'un centre-ville avec une mairie, un marché, des collèges et des lycées.

Le centre-ville du Tampon s'organise de façon différente. Plusieurs noyaux se distinguent : l'hypercentre, La Châtoire et le 11<sup>ème</sup> km (voir Carte 105).

## Organisation de l'espace au centre-ville du Tampon



### Carte 105: Organisation spatiale du centre-ville du Tampon

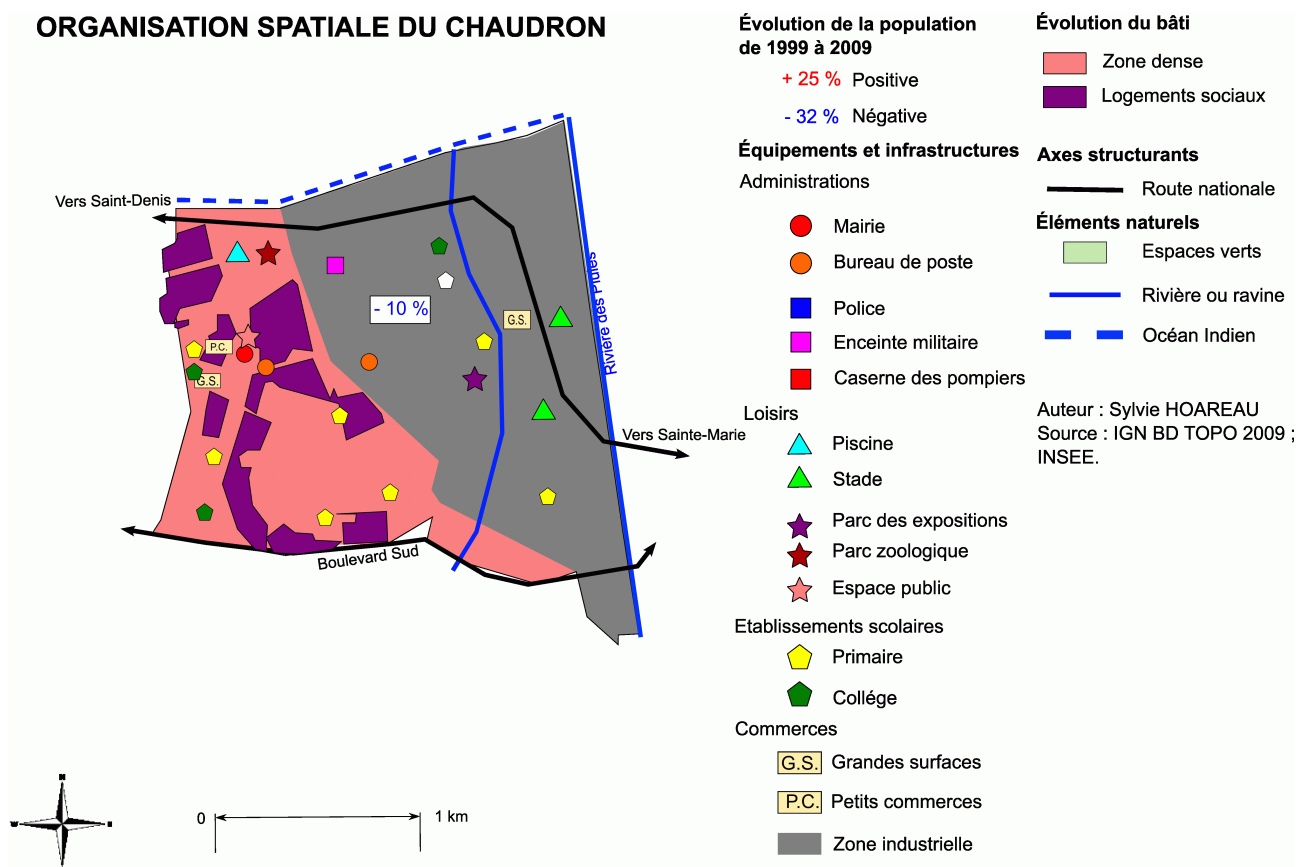
La route nationale structure le quartier. L'étagement altitudinal marque l'organisation de l'espace. La ligne des 600 mètres d'altitude sert de délimitation. Il existe par ailleurs un quartier des 600. Les équipements sont répartis de façon diffuse dans l'espace. La zone dense correspond à la localisation des logements sociaux. Les immeubles comptent de 3 à 6 étages situés à la périphérie de l'hypercentre.

## Les quartiers périurbains

« La périurbanisation se définit alors comme l'urbanisation qui intéresse la périphérie des agglomérations urbaines, sans qu'il y ait forcément continuité spatiale<sup>269</sup>. » Les quartiers de la Rivière des Galets et du Chaudron sont des espaces périurbains particuliers. Ils sont structurés autour d'une zone industrielle.

269 JAUZE Jean-Michel. NINON Joël. id.

## ORGANISATION SPATIALE DU CHAUDRON



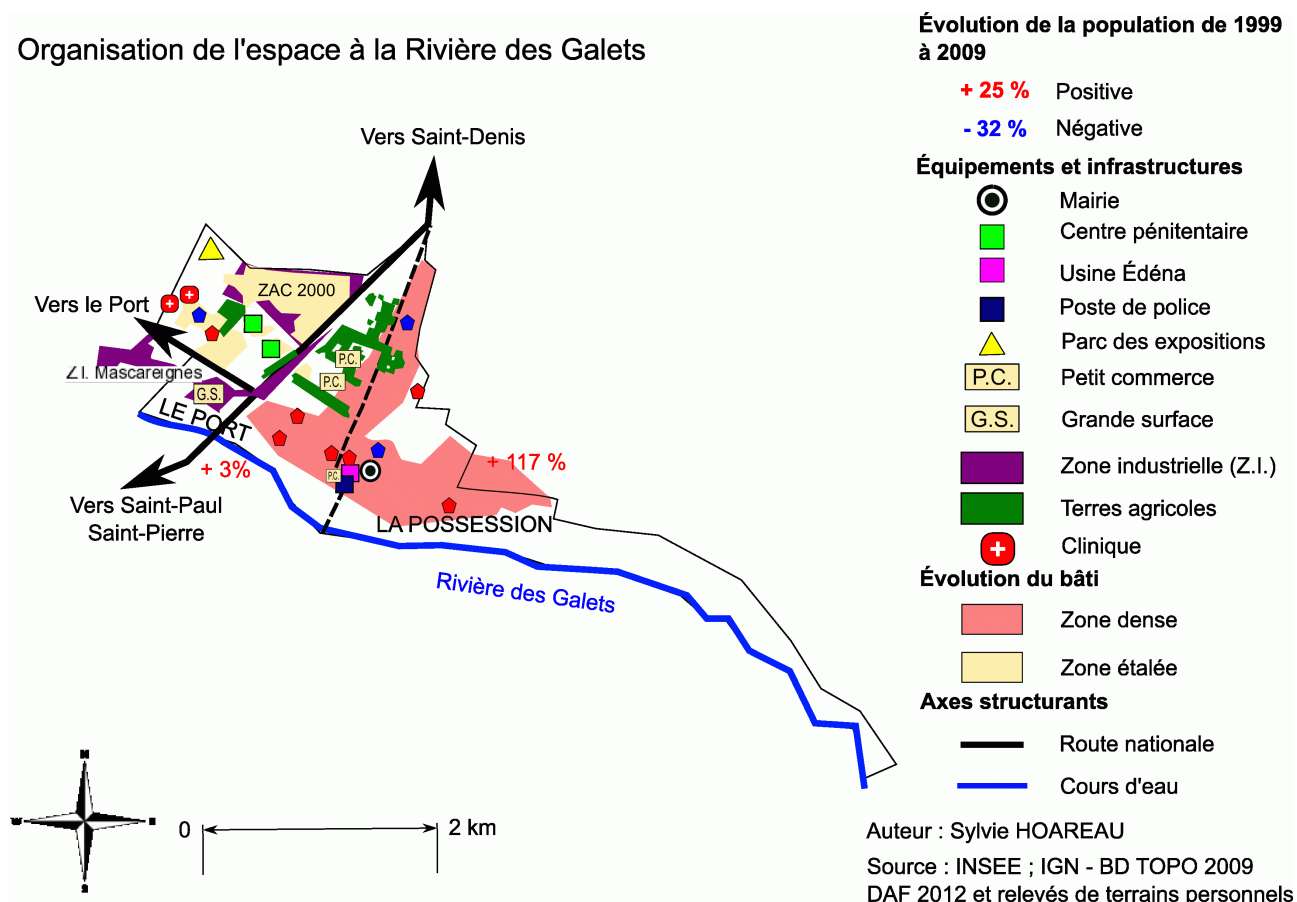
Carte 106: Organisation spatiale du Chaudron

Les logements sociaux sont concentrés dans le quartier. Les équipements sont très nombreux et de haut niveau, c'est-à-dire de visibilité régionale comme le parc des expositions, le parc zoologique et même un centre d'affaires.

Le quartier de la Rivière des Galets s'organise selon le même principe. L'usine Édèna, installée depuis 50 ans, contribue à structurer le quartier (voir Carte 107).



## Organisation de l'espace à la Rivière des Galets



### Carte 107: Organisation spatiale de la Rivière des Galets

Le quartier se partage entre deux communes : le Port à l'Ouest et la Possession à l'Est. Les grandes artères le traversent, notamment des routes nationales. Le quartier se structure autour de la rivière des Galets. La progression du bâti vers le lit majeur du cours d'eau est permise depuis son endiguement en 1991.

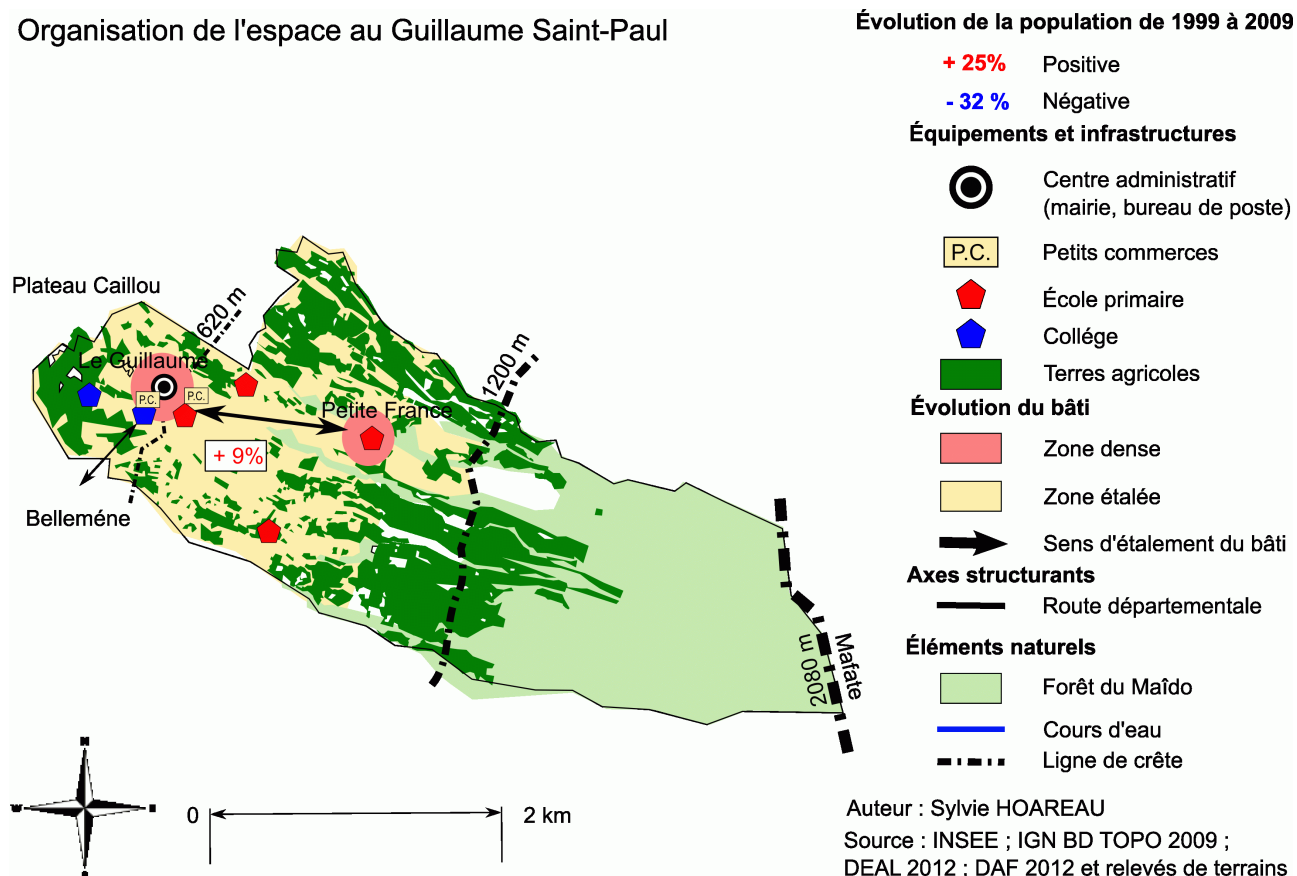
### Le rural apprivoisé par le mode de vie urbain (le rurbain)

Ces quartiers sont périurbains. Toutefois, ils restent très ruraux et moins urbanisés que le Chaudron et la Rivière des Galets, étudiés précédemment. Parmi eux se trouvent Le Guillaume, Sainte Anne et Bagatelle. Notons que ces deux derniers quartiers ne s'inscrivent pas en continuité du tissu urbain existant qui prolonge la croissance de l'agglomération urbaine. Le terme de rurbain, « composé des mots « urbain » et « rural », qualifie des secteurs de la campagne transformés, en douceur mais aussi en profondeur, par l'intrusion des modes de vie urbains. Le paysage agricole est peu ou pas transformé, sauf éventuellement par l'implantation de centres de loisirs, de parcs, sportifs ou de nature, de zones de résidences secondaires, etc. »<sup>270</sup>

<sup>270</sup> DEZERT Bernard. METTON Alain. STEINBERG Jean. id. p. 32

Le Guillaume Saint-Paul se caractérise par la prédominance de la forêt (1/3 de la superficie du quartier) et des espaces agricoles dont le mitage a permis l'étalement du bâti. Ce dernier se structure aujourd'hui autour de deux noyaux : le Guillaume et la Petite France (voir Carte 108).

### Organisation de l'espace au Guillaume Saint-Paul

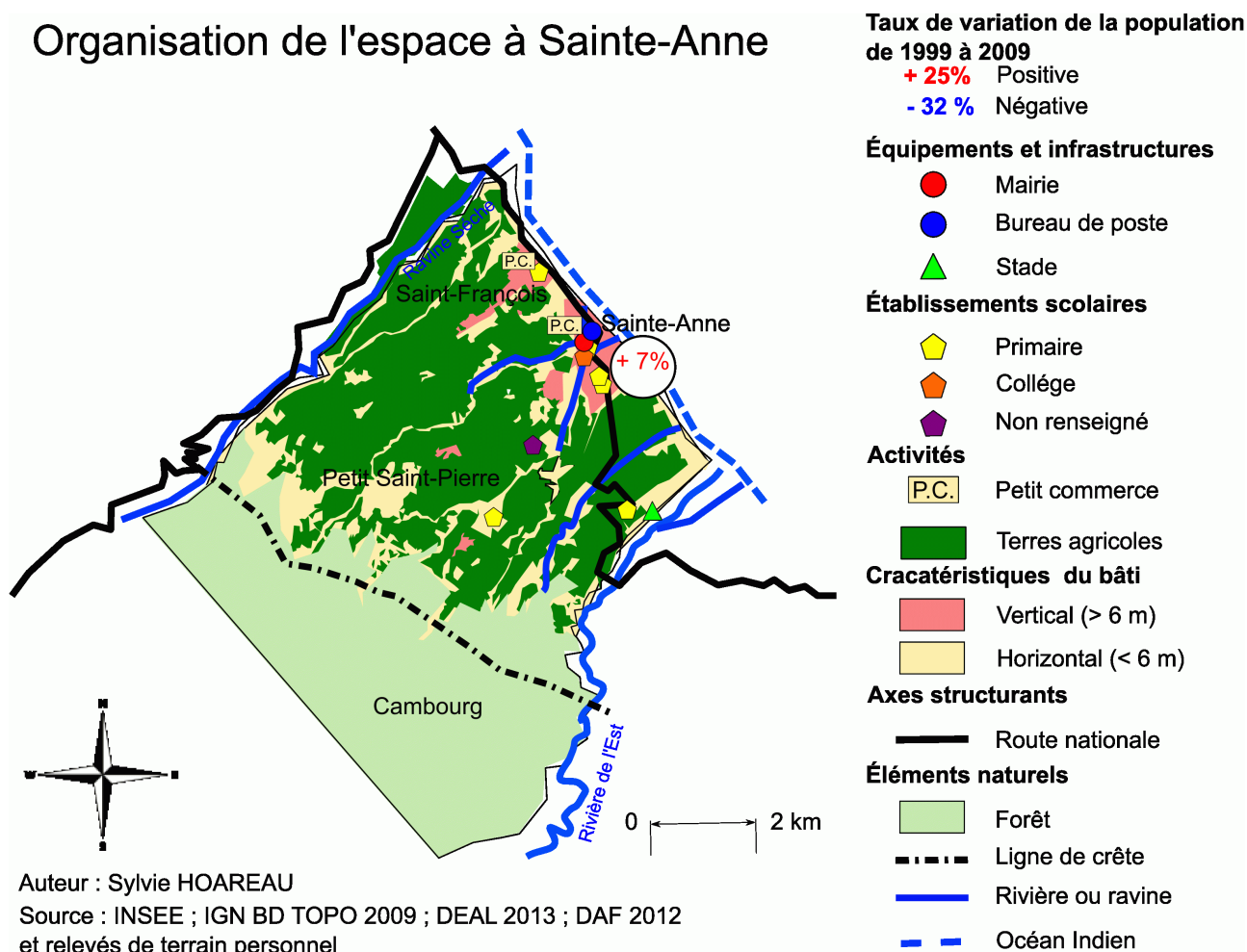


### Carte 108: Organisation spatiale du Guillaume Saint-Paul

Le Guillaume Saint-Paul est plus équipé que la Petite France. Il dispose d'une mairie annexe, d'un bureau de poste, de commerces (petites boutiques, auto-école, pâtisserie) et de deux collèges. Le quartier est étagé entre 620 et 1200 mètres d'altitude. Cette différence est peut-être à l'origine de la séparation entre le Guillaume et la Petite France.

À Sainte-Anne, un profil similaire se dessine. Sainte-Anne constitue le centre-bourg autour duquel gravitent d'autres agglomérats : Saint-François, Petit Saint-Pierre, les Orangers et Cambourg (voir Carte 109).

## Organisation de l'espace à Sainte-Anne

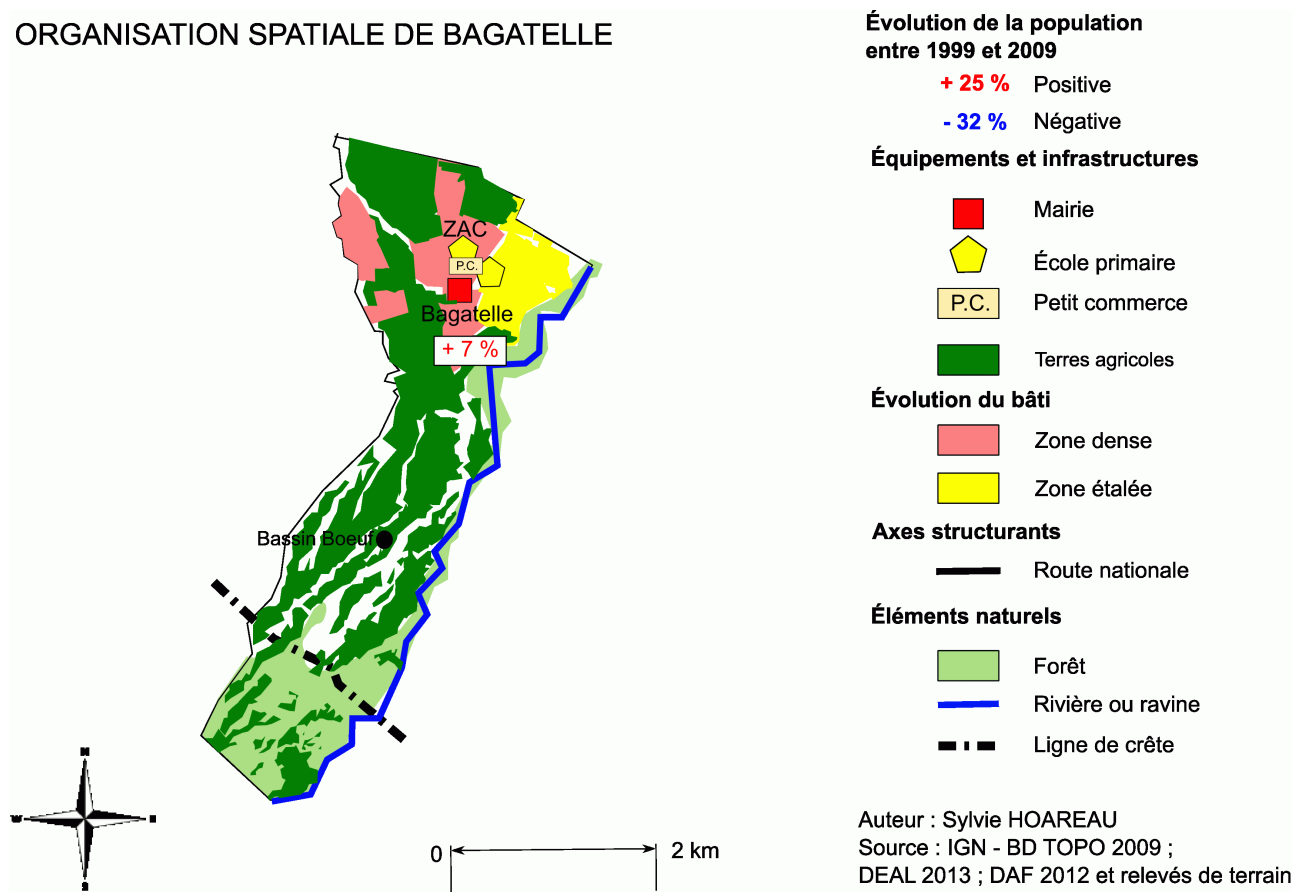


### Carte 109: Organisation spatiale de Sainte-Anne

Le quartier est littoral. Toutefois, la progression du bâti se prolonge le long des planèzes jusqu'à Petit-Saint-Pierre. Celle-ci s'arrête à la forêt de Cambourg. Les équipements structurants du quartier (écoles, mairie et même commerces) sont installés le long de la route nationale. Le quartier est parcouru par de nombreux cours d'eau. Il se développe entre la Ravine Séche qui le sépare de Saint-Benoît et la Rivière de l'Est, frontière naturelle avec la commune de Sainte-Rose. Le quartier se modernise peu à peu par l'implantation de logements sociaux et d'équipements touristiques. Le rural s'urbanise.

Le quartier de Bagatelle est essentiellement agricole (voir Carte 110).

## ORGANISATION SPATIALE DE BAGATELLE

**Carte 110: Organisation spatiale de Bagatelle**

Le quartier est essentiellement agricole. La culture prédominante est celle de la canne à sucre. L'urbanisation est contenue autour du noyau originel du quartier. Une polarité se dessine autour de la mairie avec des petits commerces de proximité, une pharmacie et deux écoles primaires. À partir de nos observations, nous avons dégagé un modèle d'organisation de ces quartiers.

## **C) UN REGARD INSTITUTIONNEL EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION**

Ces quartiers connaissent une densification importante. Celle-ci se traduit sous plusieurs formes : développement de l'habitat collectif sous la forme de logements sociaux, comblement des espaces interstitiels, par exemple des constructions sont érigées sur des espaces en friches. Un espace dense se définit par une concentration du bâti verticale (immeubles) ou horizontale (maisons individuelles ou semi-collectif) et un faible espace entre les bâtiments<sup>271</sup>. Quelle est la volonté des institutions en matière de densification ? De quelle manière souhaitent-elles développer ces quartiers sur les plans spatiaux, économiques et sociaux ? Quel modèle spatial résulte de la superposition de ces différents modes de gestion de l'espace ?

### **I) Des quartiers en pleine densification**

Dans les bourgs, les institutions luttent contre l'étalement urbain. Ce phénomène est mal vu au regard des objectifs fixés parmi lesquels la protection des espaces naturels et des terres agricoles. Cette concentration de l'habitat concerne aussi les centres-villes.

#### **a) Les quartiers urbains : Saint-Denis, Saint-André et Le Tampon**

Les centres-villes de Saint-Denis, de Saint-André et du Tampon font l'objet de réglementations propres aux espaces urbains.

##### Les réglementations nationales

Ces centres-villes sont concernés par des périmètres de monuments historiques qui imposent des réglementations en terme de qualité du bâti notamment autour des bâtiments religieux ou historiques. Ces villes sont traversées par des cours d'eau : la rivière Saint-Denis et la ravine du Butor pour Saint-Denis, la Ravine Sèche pour Saint-André et la Ravine Blanche pour le Tampon. Leur présence entraîne un risque d'inondation malgré les mesures prises (endiguement).

À l'échelle régionale, le SAR<sup>272</sup> (Schéma d'Aménagement Régional) classe ces quartiers en tant que pôles urbains majeurs et zones à urbaniser. Par exemple, Saint-Denis est considérée comme la porte d'entrée de La Réunion et représente un pôle d'entraînement principal. Cette visibilité nécessite la revitalisation de son centre historique ancien, soit autour de la rue de Paris et de la rue Maréchal Leclerc. Son front de mer doit lui aussi être requalifié. Le SAR attribue une vocation résidentielle à

---

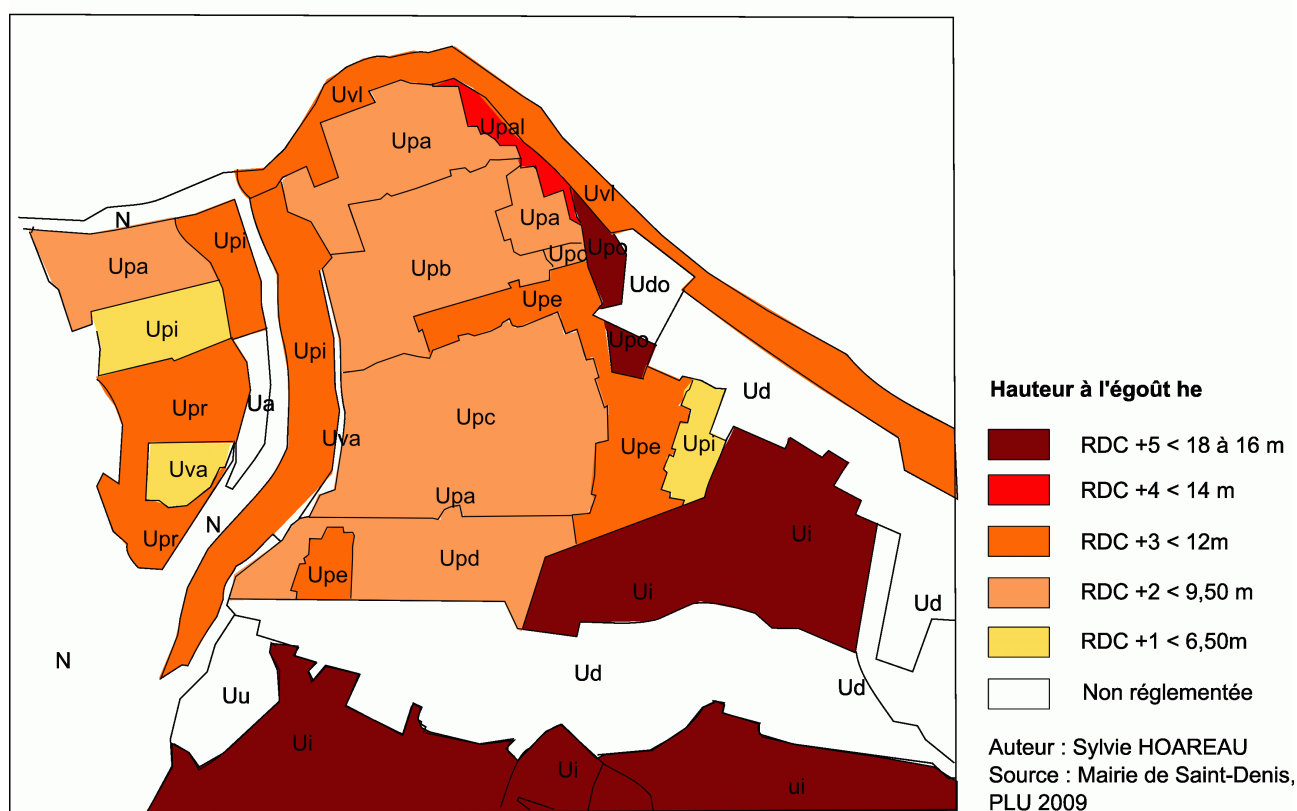
<sup>271</sup> Cette définition nous est personnelle.

<sup>272</sup> Région Réunion. Schéma d'Aménagement Régional. Novembre 2010. Volume A. 110 pages

Bagatelle qui doit encore subir les effets du mitage des terres agricoles. L'étalement urbain est mal perçu par les urbanistes<sup>273</sup>. Étaler les constructions revient à étendre les réseaux (électricité, eau, lignes téléphoniques, évacuation des eaux et des déchets). Ces opérations sont très onéreuses<sup>274</sup>. La limitation de ce phénomène passe par une structuration, c'est-à-dire la concentration du bâti autour du noyau d'origine du quartier.

Au niveau de la commune, selon le Plan Local d'Urbanisme<sup>275</sup> (PLU), la plus grande concentration urbaine du centre-ville de Saint-Denis se fait le long du boulevard Sud, classé en zone Ui (voir Carte 111).

### Réglementation du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Denis



### Carte 111: Hauteur maximale autorisée des constructions au centre-ville de Saint-Denis

Cette démarche est déjà à l'oeuvre dans les quartiers du Vauban, du Ruisseau des Noirs et de la Providence qui sont classés en zone Ui (voir Figure 33).

273 La périurbanisation est considérée comme une maladie à laquelle il faut trouver un remède. Voir : GOUÉDARD Anne-Marie. « Étalement urbain - périurbanisation : quels remèdes ? » *Note de synthèse du CES*. Juillet/août 2002. 2 pages

274 GÉRARD Michel. « Villes et réseaux : vers l'inextricable ? » *Travaux*. N°857. Novembre 2008. pp. 22-28  
Disponible sur : [http://www.cledesol.org/IMG/pdf/857\\_novembre\\_villes\\_et\\_reseaux\\_vers\\_l\\_inextricable\\_.pdf](http://www.cledesol.org/IMG/pdf/857_novembre_villes_et_reseaux_vers_l_inextricable_.pdf)

275 CODRA. Commune de Saint-Denis. *Plan Local d'Urbanisme*. 2009.



L'immeuble Chantilly à Vauban



© Sylvie HOAREAU, le 14/11/2011

Un immeuble au Ruisseau des Noirs



© Sylvie HOAREAU, le 09/07/2012

### Figure 33: La densification des quartiers longeant le boulevard Sud au centre-ville de Saint-Denis

Le paysage des quartiers se dessine d'une part d'après les réglementations établies par les communes dans le PLU (Plan Local d'Urbanisme) et d'autre part selon les actions des bailleurs sociaux et des architectes. Le centre-ville ne peut pas se densifier aussi intensément. Toutes les zones de type  $U_{pindéc}$  sont classées patrimoniales. Dans ces zones, les constructions sont réglementées par l'Architecte des Bâtiments de France, notamment dans la rue de Paris qui comporte de nombreux monuments historiques comme l'hôtel de ville, l'hôtel de préfecture ou les anciennes grandes maisons de notables aujourd'hui réinvesties par les services décentralisés de l'État.

Au centre-ville de Saint-André, la densification touche les terrains (zone UE et 1NAUE) jouxtant la route nationale classée ND (voir Carte 112).



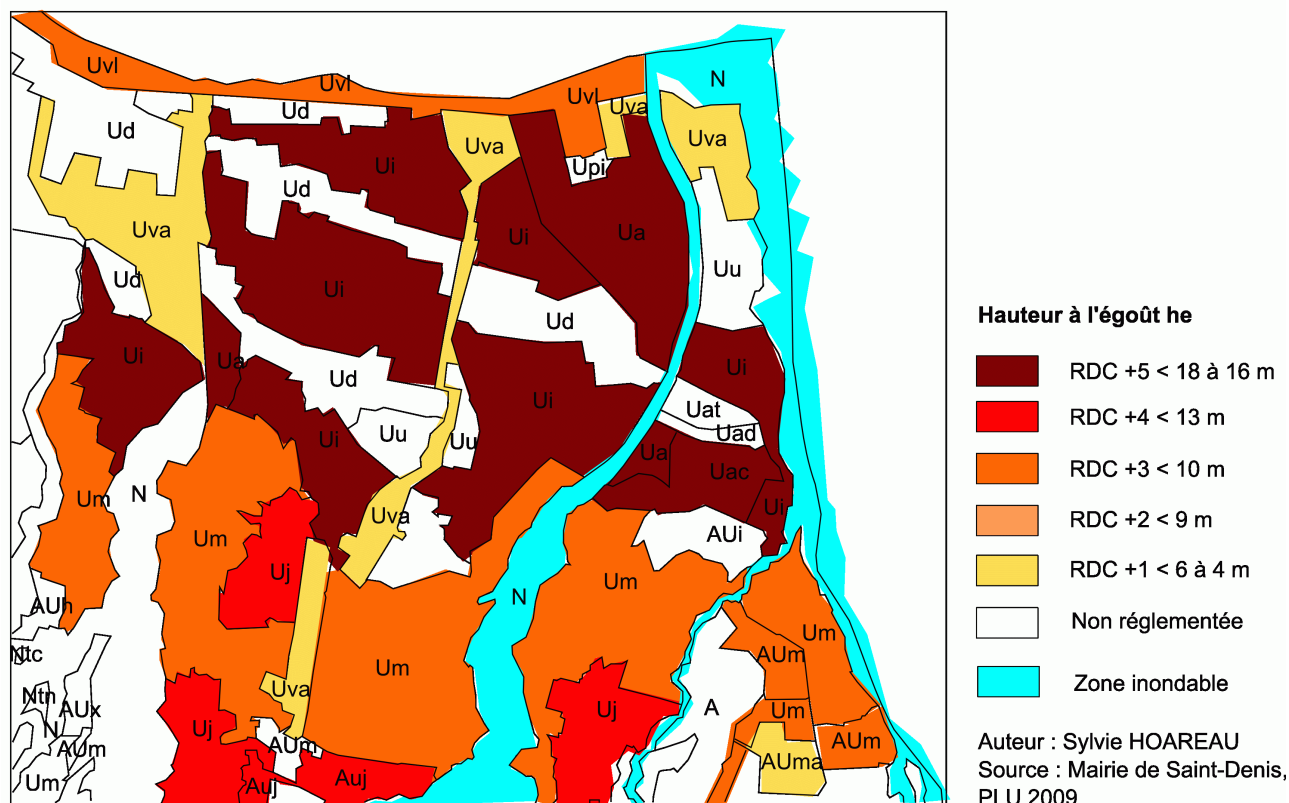


Le centre-ville de Saint-André est en pleine réhabilitation. Ce procédé consiste à améliorer le tissu urbain existant, en d'autres termes de « faire la ville sur la ville »<sup>276</sup> au lieu de faire table rase des constructions du passé. La rénovation consiste elle à raser complètement l'existant pour reconstruire du neuf.

Au niveau national, ces zones sont considérées par le plan de prévention des risques en tant que zones inondables. En effet, la ravine du Chaudron et la rivière des Galets traversent respectivement les quartiers éponymes. Le SAR (Schéma d'Aménagement Régional) classe ce quartier parmi les zones à urbaniser.

276 FORET Catherine. PORCHET Françoise. *La réhabilitation urbaine*. Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction centre de documentation de l'urbanisme. Paris. 2003. p.8

## Réglementation du Plan Local d'Urbanisme du Chaudron

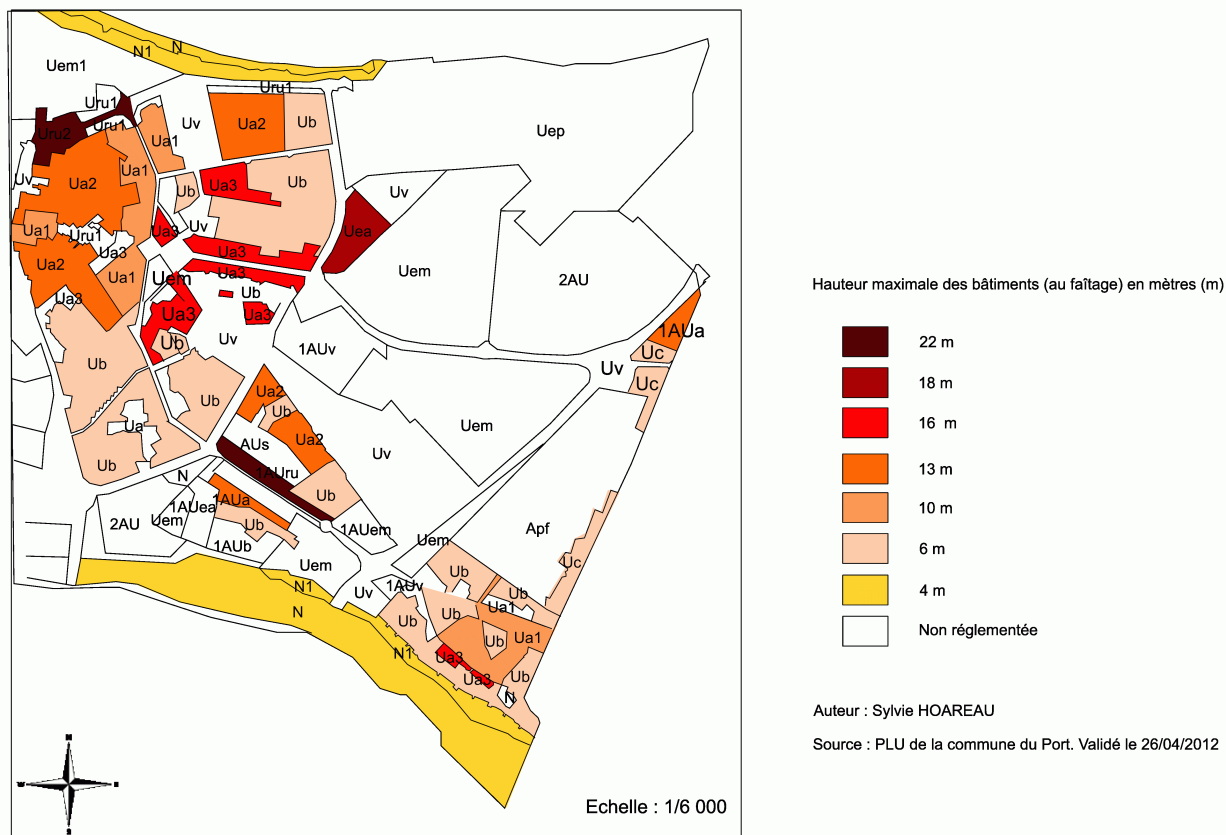


Carte 113: Réglementation de la hauteur des bâtiments au Chaudron

Pour rendre cette densification acceptable et vivable, la municipalité met l'accent sur le volet socio-culturel. Par conséquent, de nombreuses festivités sont organisées comme la fête de la musique ou encore la fête du *20 désamb*. C'est l'occasion pour les habitants de mieux se connaître mais aussi de renouer avec leurs racines et leurs traditions. Ces manifestations donnent un aspect plus villageois au quartier fortement urbanisé.

A la Rivière des Galets le développement du quartier repose sur l'industrie (zones Uep pour l'activité portuaire, Uem pour l'industrie, zone Uea pour le stockage, l'entreposage et l'artisanat) voir Carte 114).

## RÉGLEMENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA RIVIÈRE DES GALETS

**Carte 114: Réglementation de la hauteur des bâtiments à la Rivière des Galets**

L'agriculture occupe peu de place (zone Apf). La densité n'est pas synonyme de bâtiments de grande hauteur. Par exemple, les nouvelles constructions atteignent 6 à 16 mètres de haut, soit des bâtiments de 1 à 2 étages.

Ces quartiers sont des bourgs (Sainte-Anne) et des villages (Bagatelle, Le Guillaume Saint-Paul). Ce sont des quartiers agricoles ou forestiers. Par conséquent, tous les espaces consacrés à ces activités sont placés sous la protection des services de l'État (ONF (Office National des Forêts), DAF (Direction de l'Agriculture et des Forêts) ou Parc National) ou des chambres consulaires.

Au Guillaume Saint-Paul<sup>277</sup>, un effort de structuration est concentré sur le centre du village classé zone Ua6 (voir Carte 115).

<sup>277</sup> Mairie de Saint-Paul. *Règlement du Plan d'Occupation du Sol*. 1990. 181 pages.

La zone UB, correspondant aux centres des principaux quartiers. La zone Uba représente le centre du Guillaume Saint-Paul. La densification est plus verticale dans cette zone, soit des bâtiments de 13 mètres de hauteur. La zone UC, correspondant à une zone d'urbanisation discontinue. « Cette zone correspond aux quartiers constitués d'un habitat individuel aéré, généralement construits dans le cadre d'opération d'ensemble ou de lotissement. »<sup>278</sup> Les zones A sont destinées à l'agriculture. En zone N, le long de la route du Maïdo des aménagements légers sont établis sur la route : aire de repos, pique-nique, kiosque et barbecue.

À Sainte-Anne, l'extension du bâti est contenue dans les noyaux déjà existants (Saint-François-le-Cap, Sainte-Anne, Les Orangers, Cambourg). Le reste du foncier est classé en zone agricole de protection forte (Apf) (voir Carte 116).

## Chapitre 3 Analyse des quartiers de type 2

1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 278: 1039-1044.

1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 1039-1043.

Au Chaudron, les projets sont essentiellement culturels. Ils servent aussi à améliorer le quotidien, le cadre de vie et la sécurité des habitants.

### *Regard institutionnel*

Mme PAULET : Je n'ai pas vraiment beaucoup d'informations au sujet du quartier car il y a beaucoup de réticences pour avoir de la documentation. Les personnes qui peuvent communiquer l'information ne parlent pas. Il y a beaucoup de projets sur le Chaudron. Par exemple, avec le directeur de la culture, Mr SHAMS, nous allons aménager les locaux de Damas Legros pour faire des ateliers de théâtre, de chants, de danse et d'arts plastiques. Nous allons aussi organiser des opérations d'embellissement du quartier avec l'association Run Action. Il faut aussi sécuriser les écoles en posant des barrières. Nous allons aussi construire une passerelle sur la route face à Renault. C'est une route dangereuse. Des collégiens passent par là. Nous avons donc décidé de monter une passerelle au-dessus en espérant que cela ne gênera pas les automobilistes.

Extrait de l'entretien du 24/02/2020 à la mairie annexe du Chaudron par Sylvie HOAREAU

Au Guillaume Saint-Paul, le PLU (Plan Local d'Urbanisme) nous renseigne sur les futurs projets, soit le pôle Lacroix et la centralité de Bellemène. « Le pôle LACROIX est situé au Guillaume au croisement de la route Départementale 7 et de la route Hubert de Lisle (RD 3) derrière la station essence. »<sup>279</sup> La municipalité a projeté de créer un pôle à vocation résidentielle équipé en commerces et en services. Bellemène se situe à côté de l'église du Guillaume Saint-Paul. Des équipements (commerces, habitat et services) vont y être implantés pour créer une « petite centralité ».<sup>280</sup> À Bagatelle, de nouveaux lotissements vont être construits.

## **III) Synthèse : modélisation des quartiers de type 2 selon la vision des institutions**

La double dynamique extension-densification est différente dans l'organisation de l'espace. Dans les centres urbains comme Saint-Denis, la densification touche davantage les espaces péri-centraux. Le tissu urbain de l'hypercentre est concentré à l'horizontale. Dans les centres-villes du Tampon et de Saint-André, le même phénomène est observé. Au Chaudron, la grande majorité du quartier est en pleine densification. Dans les bourgs comme Sainte-Anne, la densification est accentuée dans les espaces déjà agglomérés. Les zones agricoles de protection forte (Apf) et les zones classées naturelles parce qu'elles sont inscrites au Parc National Régional (PNR) ou à l'Office National des Forêts (ONF) contiennent l'extension du tissu urbain vers l'Ouest. Par conséquent, nous pouvons dégager deux types de quartiers : les quartiers urbains en densification, voire en intensification, et les bourgs en structuration.

---

279 Mairie de Saint-Paul. Projet de PLU arrêté le 29 septembre 2011. p. 39

280 Mairie de Saint-Paul. id. p. 42

### **Les quartiers en densification (centres-villes, péri-centre et périurbain)**

Cinq quartiers appartiennent à cette catégorie : Saint-Denis, Saint-André, Le Tampon, Rivière des Galets, Chaudron. Ces derniers se caractérisent pas une densification verticale, c'est-à-dire de nouvelles constructions sous la forme d'immeubles pouvant atteindre 22 mètres de hauteur. La morphologie des centres-villes devient originale. Le coeur de ville, ou la partie historique du centre-ville, se retrouve au creux des immeubles.

### **Les bourgs en structuration**

Trois quartiers composent ce groupe : Sainte-Anne, Bagatelle, Guillaume Saint-Paul. Ces quartiers ont connu une extension urbaine non négligeable au cours des 20 dernières années en grignotant sur les terres agricoles et forestières. Les institutions ont une mauvaise perception de l'étalement urbain. Il représente une plaie, une maladie qu'il faut à tout prix éradiquer. Comme nous l'avons dit un peu plus tôt, étaler une ville revient à étendre tous les réseaux. Au risque de nous répéter, les habitants doivent bénéficier d'un certain confort : eau, électricité, téléphone, évacuation des eaux usées et des déchets. Tout cela coût très cher aux collectivités. Par conséquent, pour réaliser à la fois des économies d'échelle et financières, la solution apparente est de concentrer l'habitat. Cette opération, réalisée en milieu rural, s'appelle la structuration de bourg. De plus, comme nous l'avons vu à la page 228, des citoyens viennent s'installer dans ces quartiers, concrétisant ainsi une des formes de la périurbanisation. Ils ont des attentes qu'il faut combler en matière d'équipements et de services.

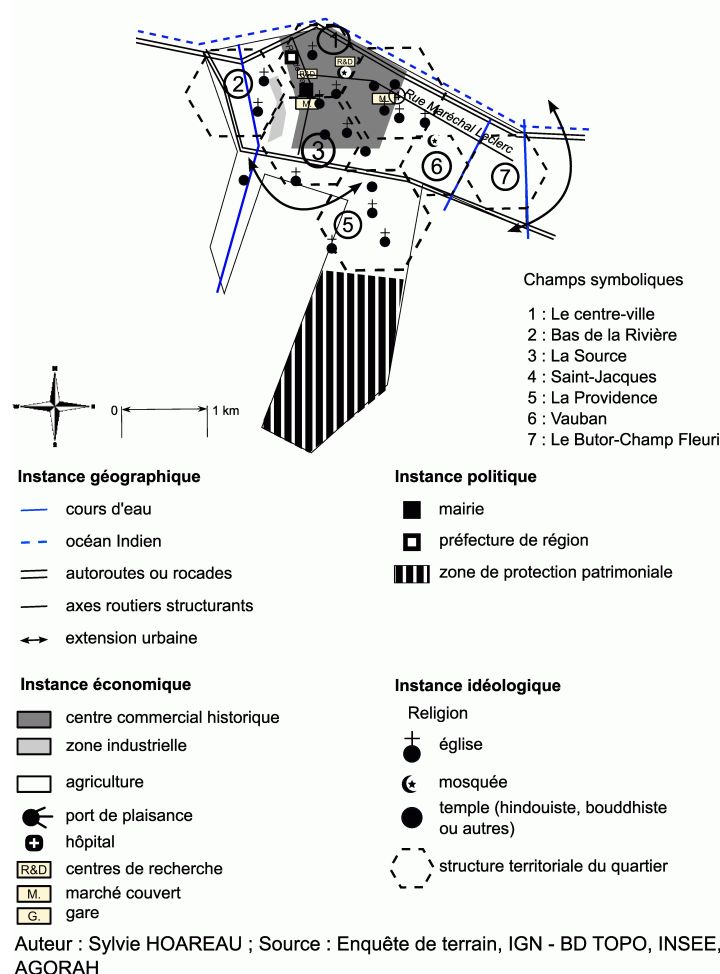


## D) SYNTHÈSE DU CHAPITRE 3 : LES CARACTÉRISTIQUES DES QUARTIERS DE TYPE 2 PAR L'APPLICATION DE L'OUTIL FORMATION SOCIO-SPATIALE

L'application de l'outil formation socio-spatiale sur ces quartiers révèle des structures territoriales complexes. Aussi, nous avons approfondi la notion d'identité des lieux en étudiant l'origine des noms de chaque quartier.

Celle de Saint-Denis reste inconnue. L'agglomération de Saint-Denis se compose en réalité de 7 structures territoriales : le centre-ville, le Bas de la Rivière, Vauban, Saint-Jacques, La Providence, La Source, le Butor – Champ-Fleuri (voir Carte 117).

### FORMATION SOCIO-SPATIALE DU CENTRE-VILLE DE SAINT-DENIS

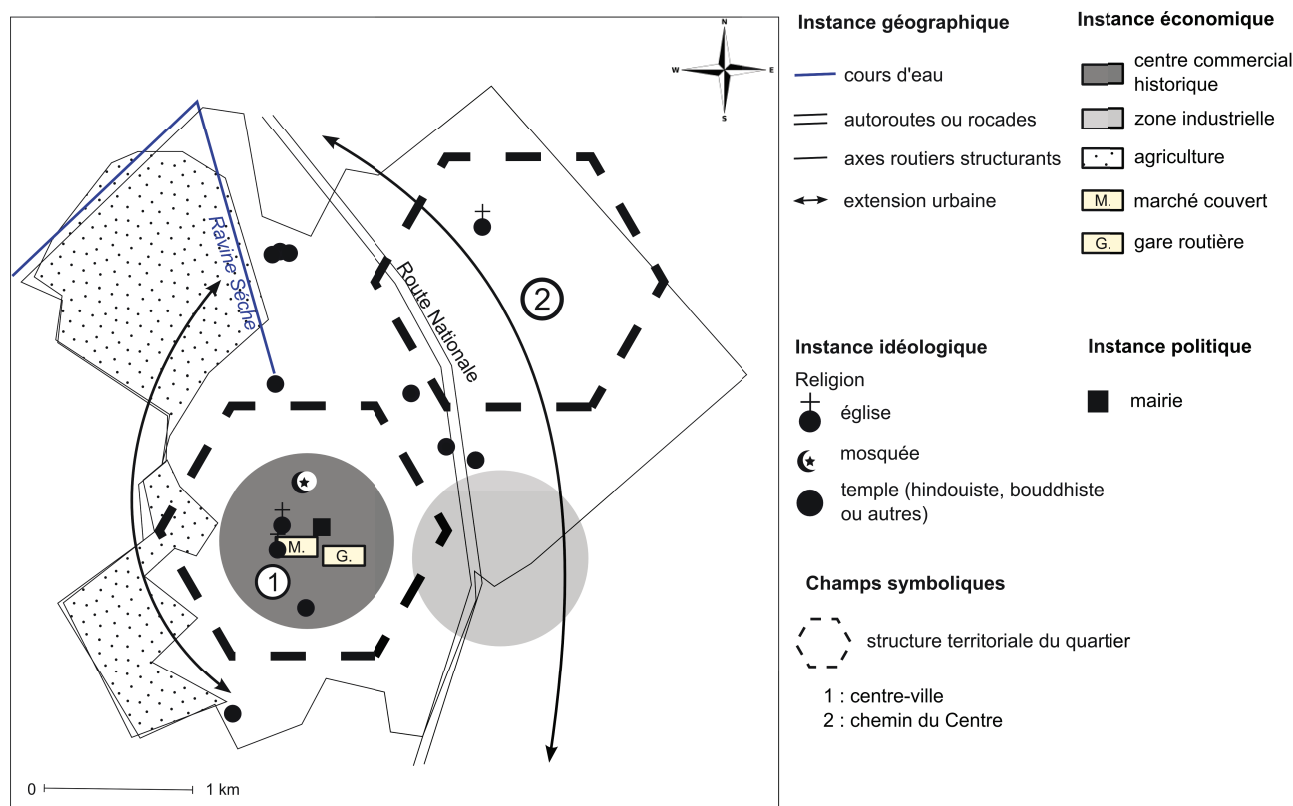


**Carte 117: Formation socio-spatiale du centre-ville de Saint-Denis**

Le centre-ville se distingue des autres quartiers par rapport à la concentration des activités et des services. Les autres quartiers comme Saint-Jacques, la Source, le Bas de la Rivière se structurent autour d'une église. La construction du Butor se construit entre deux cours d'eau : à l'Ouest et à l'Est. L'extension de tous ces quartiers est maintenant contenue. Ils forment un continuum urbain dont il est difficile d'en définir les bornes.

L'origine de la toponymie de Saint-André reste inconnue. Le centre-ville de Saint-André se caractérise par une concentration des activités et des services. Deux entités se distinguent : le centre-ville et Chemin du Centre (voir Carte 118).

### FORMATION SOCIO-SPATIALE DU CENTRE-VILLE DE SAINT-ANDRÉ



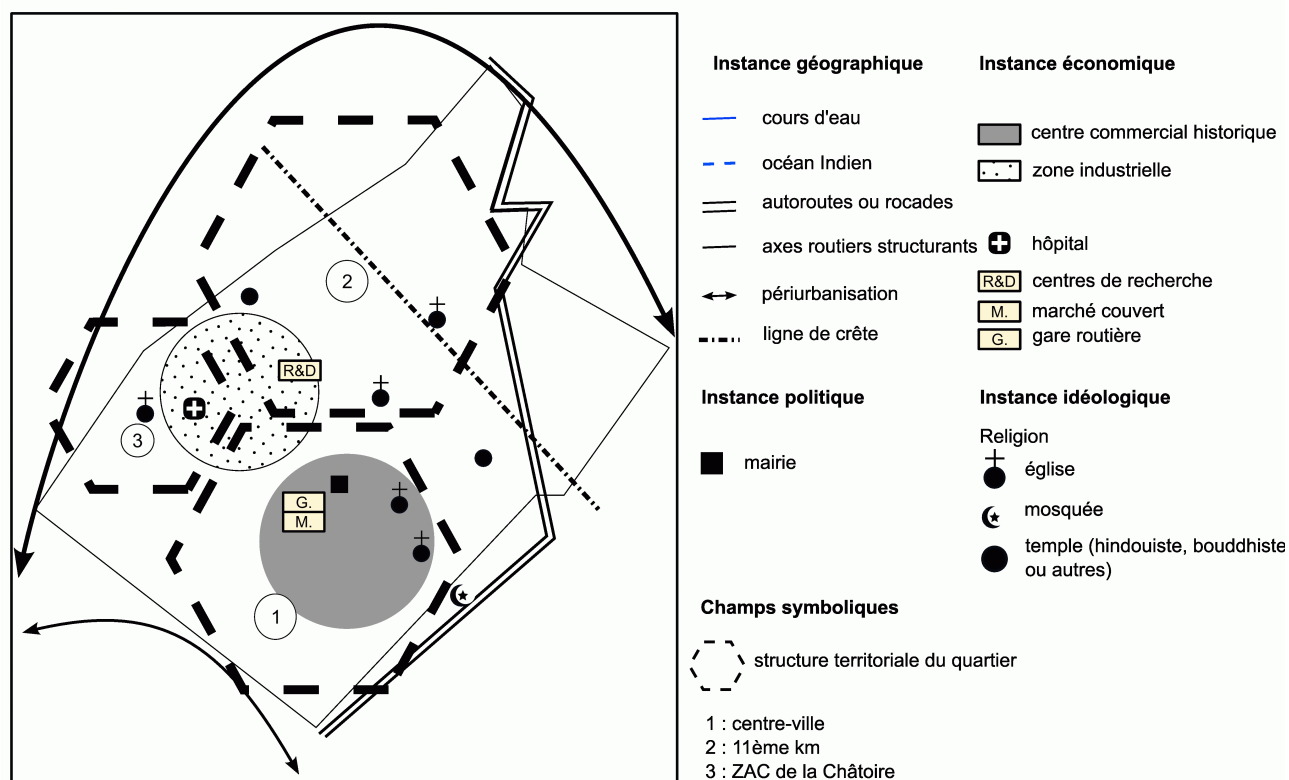
Auteur : Sylvie HOAREAU ; Source : Enquête de terrain, IGN - BD TOPO, INSEE, AGORAH

### Carte 118: Formation socio-spatiale du centre-ville de Saint-André

Le centre-ville concentre les administrations et les commerces. Il dispose aussi d'espaces agricoles notamment des champs de cannes à sucre.

Au Tampon, trois structures territoriales se distinguent dans ce quartier : le centre-ville, la Châtoire et le 11<sup>e</sup> km (voir Carte 119).

## FORMATION SOCIO-SPATIALE DU CENTRE-VILLE DU TAMPON



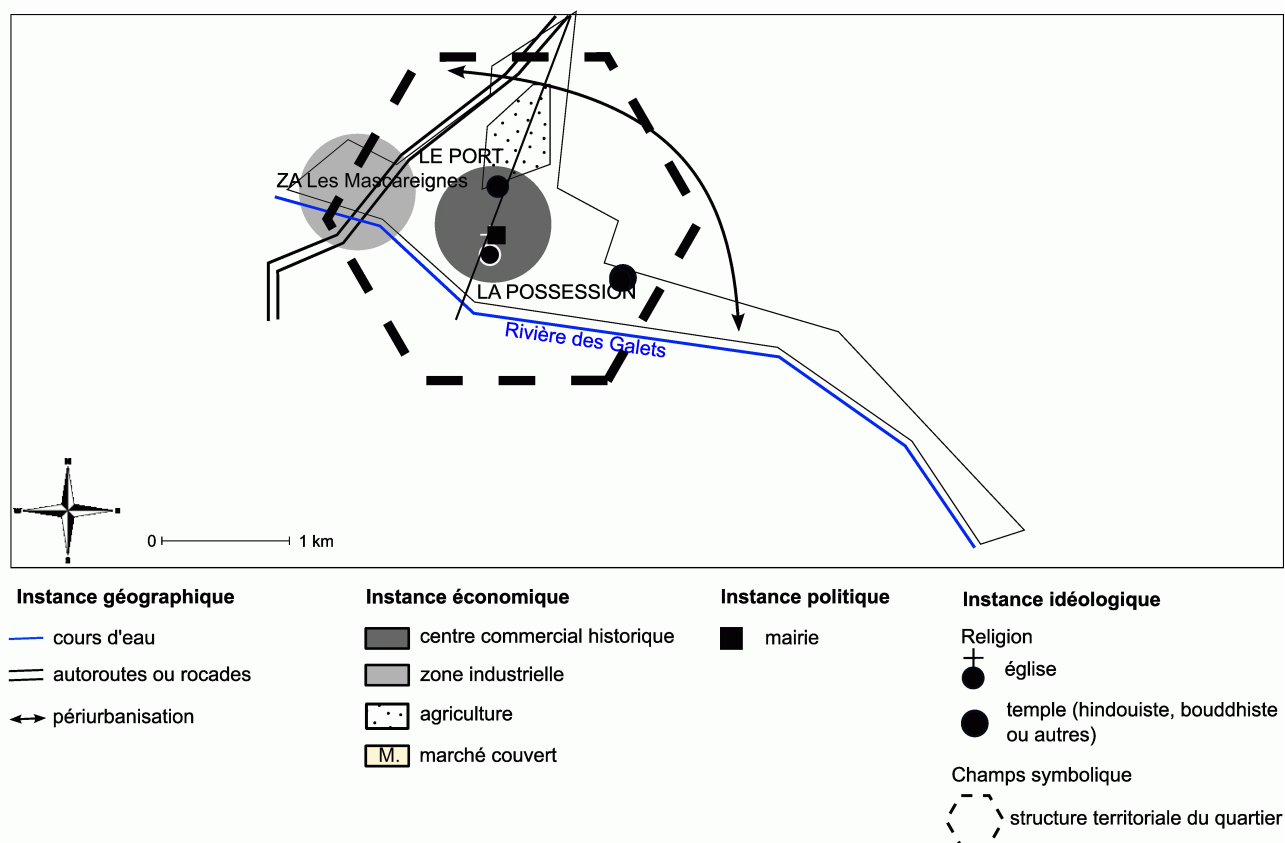
Auteur : Sylvie HOAREAU ; Source : Enquête de terrain, IGN - BD TOPO, INSEE, AGORAH

### Carte 119: Formation socio-spatiale du centre-ville du Tampon

Comme vu précédemment, le centre-ville se caractérise par la concentration des commerces et des services. Là est implantée une gare routière permettant de connecter le quartier aux quartiers périphériques voire au reste de l'île. La présence d'un marché est aussi importante. Au Nord, se trouve une antenne de l'université de La Réunion à la croisée du 11ème km et de la Châtoire. Par conséquent, le quartier doit aussi absorber la population étudiante qui vient s'installer temporairement.

Le quartier de la Rivière des Galets vient du cours d'eau éponyme qui borde l'est du quartier. Une seule structure territoriale est présente (voir Carte 120).

## FORMATION SOCIO-SPATIALE DE LA RIVIÈRE DES GALETS



Auteur : Sylvie HOAREAU ; Source : Enquête de terrain, IGN - BD TOPO, INSEE, AGORAH

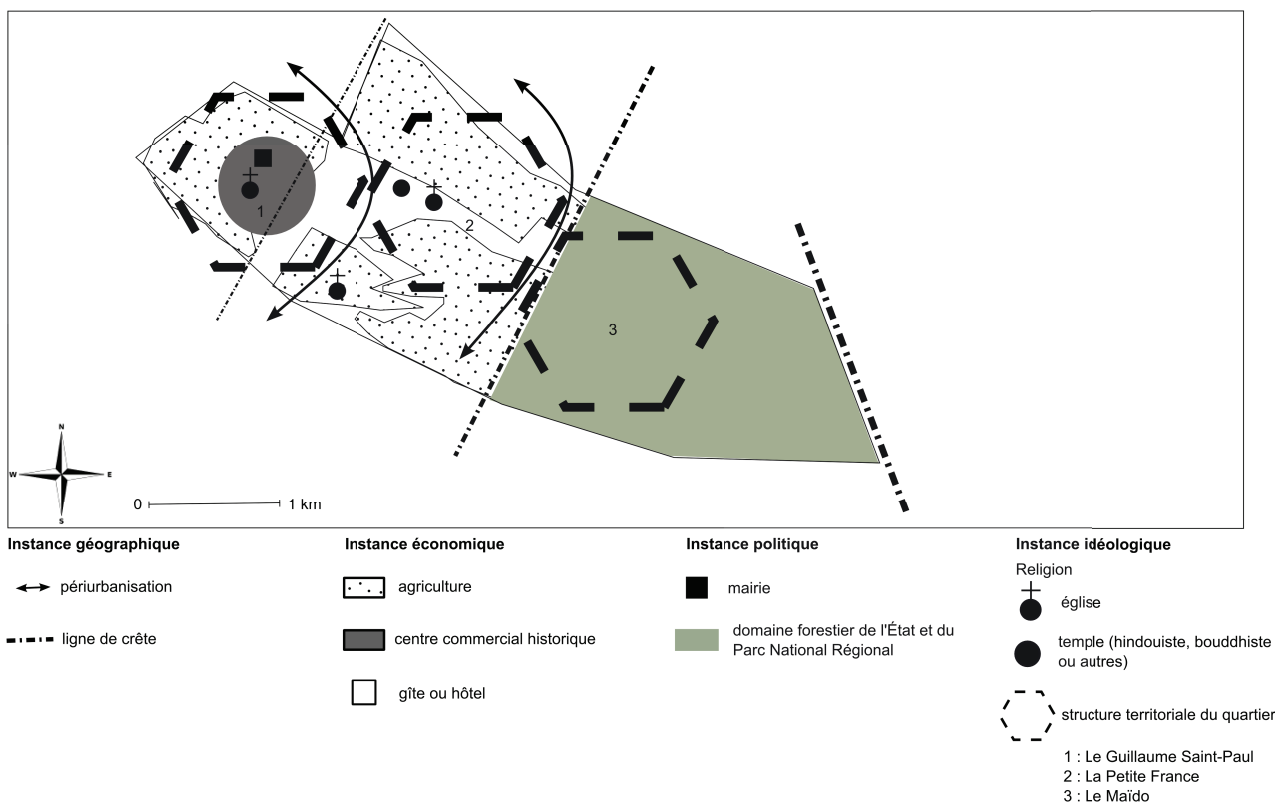
## Carte 120: Formation socio-spatiale de la Rivière des Galets

Le quartier se structure autour de la rivière des Galets. Sa gestion est partagée entre deux communes : Le Port et la Possession. Le type de développement n'est pas le même d'un côté à l'autre du quartier. Le côté portois met l'accent sur le développement industriel tandis que le côté possessionnais est concerné par l'activité agricole et résidentielle.

Concernant l'origine du nom Le Guillaume Saint-Paul nous émettons l'hypothèse qu'il vient de Guillaume La Houssaye, capitaine breton ayant séjourné à l'île Bourbon entre 1689 et 1712<sup>281</sup>. Trois structures territoriales se dessinent : le Guillaume, La Petite France et la forêt du Maïdo (voir Carte 121).

281 ISSOP Sulliman. ROCKEL Enis Omar. « Guillaume La Houssaye. Du port Louis à l'habitation Saint-Paul » Journal de l'île de La Réunion. 20 mai 2007. Disponible sur : <http://www.clicanoo.re/156373-guillaume-la-houssaye-du-port-louis-a-l-habitation-saint-paul.html>

## FORMATION SOCIO-SPATIALE DU GUILLAUME SAINT-PAUL



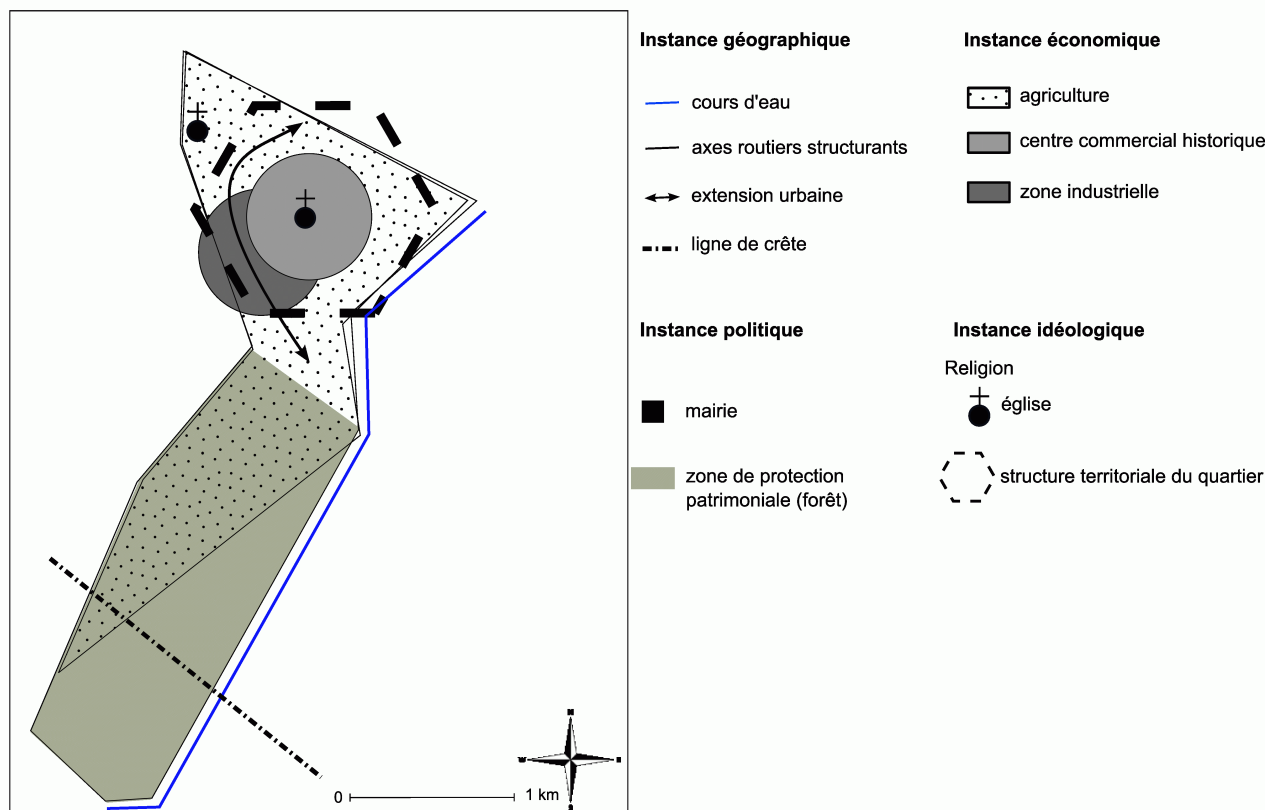
Auteur : Sylvie HOAREAU ; Source : Enquête de terrain, IGN - BD TOPO, INSEE, AGORAH

### Carte 121: Formation socio-spatiale du Guillaume Saint-Paul

Le quartier du Guillaume crée un effet de centralité par rapport au niveau d'équipements dont il dispose. La progression du bâti est freinée par les terrains agricoles et forestiers où les constructions à usage d'habitation sont interdites. Le resserrement de l'habitat autour des pôles existants est inéluctable.

Le nom de Bagatelle reste inconnu. Le quartier reste éloigné des autres quartiers de la commune de Sainte-Suzanne. De plus, le bâti est concentré autour du noyau originel de ce quartier. Par conséquent, une seule structure territoriale apparaît (voir Carte 122).

## FORMATION SOCIO-SPATIALE DE BAGATELLE



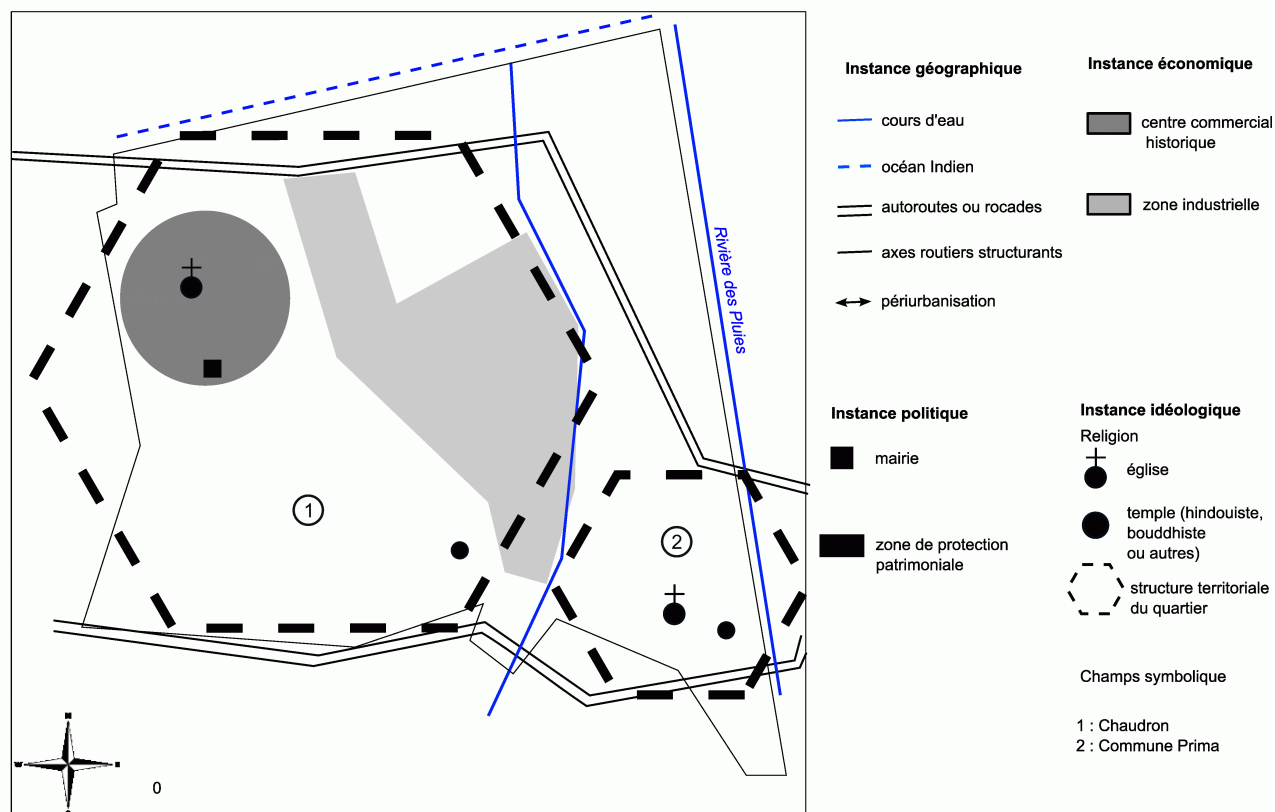
Auteur : Sylvie HOAREAU ; Source : Enquête de terrain, IGN - BD TOPO, INSEE, AGORAH

**Carte 122: Formation socio-spatiale de Bagatelle**

Le quartier de Bagatelle reste très agricole et très peu équipé. Ces dernières années, il a accueilli une population urbaine qui a de nouvelles attentes. Peu à peu des immeubles sont implantés dans ce quartier transformant les paysages et les modes de vie. Les constructions individuelles y sont très restreintes sous clause de protection des espaces agricoles et forestiers. Cette forêt fait d'ailleurs partie du parc national régional.

Au Chaudron, le découpage statistique inclut en réalité deux structures territoriales : le Chaudron et Commune Prima (voir Carte 123).

## FORMATION SOCIO-SPATIALE DU CHAUDRON



Auteur : Sylvie HOAREAU ; Source : Enquête de terrain, IGN - BD TOPO, INSEE, AGORAH

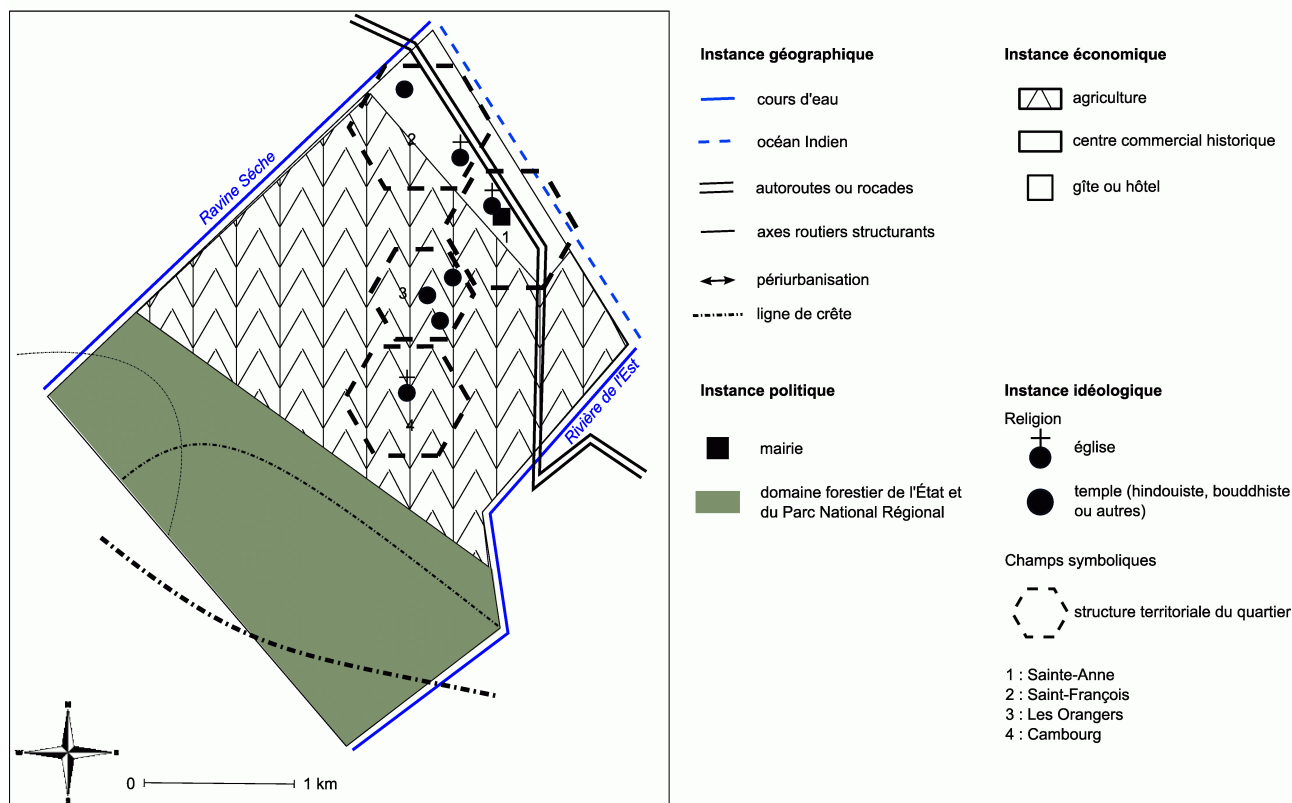
### Carte 123: Formation socio-spatiale du Chaudron

Les deux quartiers du Chaudron et de Commune Prima sont séparés l'un de l'autre par la ravine du Chaudron. Le quartier du Chaudron est remarquable par la concentration de l'habitat social et des activités industrielles. Son identité se construit autour de l'église et la mairie, éléments remarquables.

Le quartier de Sainte-Anne tient son nom de l'église dédiée à Sainte-Anne, la paroisse de Sainte-Anne. Il se compose de quatre structures territoriales (voir Carte 124) : Sainte-Anne, Saint-François, les Orangers et Cambourg. Ces dernières sont en relation avec le centre-bourg de Sainte-Anne.



## FORMATION SOCIO-SPATIALE DE SAINTE-ANNE



Auteur : Sylvie HOAREAU ; Source : Enquête de terrain, IGN - BD TOPO, INSEE, AGORAH

### Carte 124: Formation socio-spatiale de Sainte-Anne

La différenciation entre ces agglomérats est marquée sur le terrain par une discontinuité du bâti liée aux terrains agricoles. Le quartier reste très agricole dans l'ensemble. Dans les Hauts (soit à plus de 600 mètres d'altitude), la forêt de Cambourg est protégée. Ce dernier périmètre est inscrit dans le coeur du Parc National Régional.

L'organisation de ces quartiers s'appuie sur leurs équipements. Ceux-ci correspondent-ils réellement aux besoins de la population locale ?

## Conclusion partielle

La présente partie nous a permis d'identifier les différents types de perceptions selon les acteurs du quartier. Elle nous a montré à quel point l'organisation de l'espace réel devient complexe si on considère toutes ses dimensions.

Les deux types de quartiers que nous avons dégagés selon les perceptions des usagers : bonne et mitigée ont une répartition spatiale bien singulière. Les quartiers les moins bien perçus se trouvent tous au Nord tandis que les quartiers les mieux perçus sont situés au Sud. Serait-ce une remise en question du développement du Nord de l'île par rapport aux autres micro-régions ?

Parmi les quartiers de type 1 (bien perçus) nous retrouvons des centres-villes bien animés (Saint-Pierre et Saint-Leu), des bourgs et des villages des des mi-pentes et des Hauts. Ces derniers ont su conserver leur cachet traditionnel. Cette préservation n'est pas anodine. Elle cache des raisons économiques. Les touristes, en quête de dépaysement, viennent voir la *Réunion Lontan*. Par conséquent, le patrimoine local, comme la maison avec jardin, est sauvegardée. Ces maisons, parfois classées monuments, sont en réalité soumises aux contraintes de l'Architecte des Bâtiments de France (voir en annexes l'entretien avec Raphaël FOLIO à la page 530).

Le type 2 (perception mitigée) comptent des quartiers très urbains ou en cours d'urbanisation. Le modèle traditionnel s'estompe au profit de la modernité, importée de l'extérieur. Les habitants tentent de sauver leurs traditions en transposant des éléments du passé à leur mode de vie actuel. Par exemple, l'habitant, habitué à sa *kaz à terre* va amener son jardin miniature ou son poulailler dans sa *kaz en lèr*<sup>282</sup>. Conscients de cette tendance et des problèmes posés aux bailleurs sociaux (effondrement des balcons, fissurations des murs par infiltration de l'eau, nuisances sonores), les institutions essaient de réintégrer les éléments perdus. Citons en exemple le jardin collectif du Tampon. Dans ces quartiers, nous assistons à un mariage entre le nouveau et l'ancien.

Il existe des points de convergence et de divergence entre les modèles établis par chaque acteur en fonction des types de quartiers. Ces éléments en phase ou non nous donnent les clés pour améliorer les modèles en vigueur nous permettant d'aborder notre troisième partie sur la prospective des territoires. Comment va évoluer cet espace réel à l'horizon 2020 ?

---

<sup>282</sup> Expression locale pour désigner l'appartement dans un immeuble.

# **PARTIE III PROSPECTIVE ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT**

La prospective des territoires consiste à anticiper l'action par élaboration de futurs possibles. Il s'agit de se poser la question « Que se passe-t-il si ... ? » Il faut distinguer ce terme de la prévision, de la projection et de la stratégie. Bien que ces termes soient associés, leur définition respective reste bien distincte. La prévision c'est « une estimation sur le futur assortie d'un degré de confiance »<sup>283</sup>. Elle « pose que le futur sera peu ou prou la réplique du passé et accorde souvent une véritable vénération pour les chiffres. » La projection c'est le « prolongement dans le futur de tendances passées, elle permet des simulations à plusieurs niveaux. Néanmoins, elle n'intègre pas les ruptures. »<sup>284</sup> La stratégie c'est un « ensemble des choix d'objectifs et de moyens qui orientent à moyen et long terme les activités d'une organisation, d'un groupe. »<sup>285</sup>

Au cours de notre exercice, nous nous sommes rendu compte de l'accélération des processus dans le temps et dans l'espace. En trois ans de thèse, le visage de nos quartiers ont été modifiés soit par une rénovation comme celle du centre-ville de Saint-André, du Chaudron, de la Ravine Blanche ; soit par l'implantation de nouveaux aménagements comme la ZAC<sup>286</sup> Mail à Saint-Pierre. Jean-Louis GUIGOU<sup>287</sup> rappelle que « l'avenir n'est plus tracé. Le monde change. Rien n'est plus comme avant, tout peut arriver. Cependant, tous les jours, les élus doivent prendre des décisions qui engagent l'avenir de leur territoire, alors que les mutations s'accroissent et que les incertitudes s'accroissent. C'est à ce défi que répond la prospective territoriale : anticiper pour décider. » En ce sens, notre exercice se prolonge par une série d'actions que nous proposons au regard de la consultation des élus et de la population. La prospective conduit donc à la notion de projet.

L'objectif du présent exercice est de suggérer des améliorations aux modèles institutionnels qui ne sont pas en phase avec celui de la population. Notre construction des futurs possibles s'appuie sur l'analyse des quartiers que nous avons conduite dans la Partie II .

Notre partie se divise en trois chapitres. Le premier élabore les futurs possibles à l'horizon 2020 selon quatre thématiques : démographie, activités, équipements et fonciers. Le deuxième propose des axes de développement qui découlent de nos scénarios. Le troisième identifie des moyens concrets pour améliorer chacun des modèles de développement.

---

283 FAUCHARD Liam. MOCELLIN Philippe. *Conduire une démarche de prospective territoriale*. Paris. L'Harmattan. p. 46

284 id.

285 Stratégie : définition de Stratégie. Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales. CNRS – ATILF. Disponible sur : <http://www.cnrtl.fr/definition/strategie>

286 ZAC : Zone d'Aménagement Concertée

287 GUIGOU Jean-Louis. *Prospective et territoires..* DATAR.1991. p. 5

# Chapitre 1 Projections à l'horizon 2020

Ce chapitre concerne l'élaboration des futurs possibles. La réalisation de ces projections nécessite la détermination d'un horizon temporel. « Il faut donc choisir un horizon qui permette de croire que la situation ne sera pas totalement différente de ce qu'elle est aujourd'hui, qu'elle ne sera pas non plus exactement identique. L'horizon temporel de l'étude doit s'inscrire dans la philosophie générale d'une démarche de prospective qui est d'éclairer les prises de décision. Il convient donc de considérer un horizon auquel les décisions prises dans un avenir proche peuvent trouver des traductions sur le terrain. »<sup>288</sup> Par conséquent, notre horizon temporel s'étale sur les 10 années à venir, soit l'an 2020. C'est donc une réflexion à moyen terme. Nous ne nous sommes pas tenus aux scénarios radieux, tout noir ou médian<sup>289</sup>. Nous avons préféré adopter une démarche issue de la perception des usagers et des institutions. Par conséquent, nous avons élaboré **trois scénarios** : **au fil de l'eau** soit si les paramètres actuels continuent d'être appliqués ; le développement des quartiers **selon les institutions** si les décisions prises sont appliquées et auront un impact direct ou indirect sur l'organisation socio-spatiale ; le développement des quartiers **selon les usagers**, en s'appuyant sur les souhaits des habitants. Pour chacun d'entre eux nous émettons des « hypothèses prospectives, c'est-à-dire établir des conjectures sur les évolutions possibles de la variable à l'horizon temporel que l'on s'est fixé. »<sup>290</sup> L'argumentation de ces dernières nécessite l'observation : « des **tendances émergentes**, tendances récentes dont on ne sait pas avec certitude si elles vont se confirmer ou s'infléchir ; des **signaux faibles**, des faits porteurs d'avenir ou des germes de changement ; des **innovations** technologiques, sociales ou autres auxquelles on ne pense pas nécessairement aujourd'hui mais qui peuvent venir perturber le système. »<sup>291</sup>

Parmi nos hypothèses, nous en émettons concernant les évolutions possibles du foncier dans les quartiers. Ainsi, nous avons croisé les réserves foncières, le type de logement, la morphologie urbaine résultante et les usages (commerces, résidentiel, agriculture, industriel). Nous construisons ces scénarios pour chaque type de quartiers dégagé au cours de notre étude.

---

288 Ministère de la ville et du Grand Paris. *Guide méthodologique de prospective urbaine*. Disponible sur : <http://www.ville.gouv.fr/?Partie-2-La-methode-des-scenarios>

289 FAUCHARD Liam. MOCELLIN Philippe. *Conduire une démarche de prospective territoriale*. Paris. L'Harmattan. 2009. p. 47

290 Partie 2 – La méthode des scénarios – Ville.gouv.fr Disponible sur : <http://www.ville.gouv.fr/?Partie-2-La-methode-des-scenarios>

291 Partie 2 – La méthode des scénarios – Ville.gouv.fr , id.

## A) LES ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES POSSIBLES

À l'horizon 2020, plusieurs évolutions de la population restent possibles. Pour les déterminer, nous avons appliqué la fonction « PRÉVISION » sur Excel. Cette dernière renvoie la valeur y prévisionnelle pour une valeur x donnée en s'appuyant sur des valeurs empiriques, par le biais de l'analyse de régression linéaire. En appliquant cette fonction sur les séries chronologiques dont nous disposons, nous avons calculé la population des quartiers dans 10 ans si les paramètres actuels sont appliqués (voir Tableau 21).

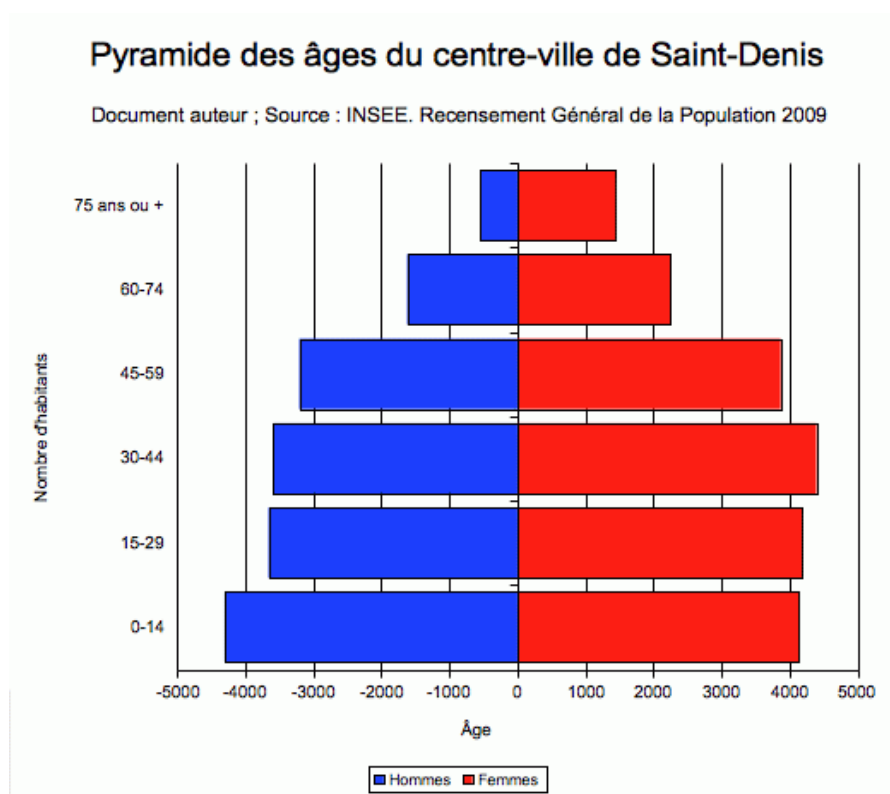
Quartiers	1990	1999	2008	2020	Pourcentage d'évolution de 2008 à 2020 <sup>292</sup>
Saint-Denis	32 873	32 449	37 192	39 210	+ 5%
Saint-Pierre	27 676	31 458	31 668	34 925	+ 9%
Saint-André	11 358	15 501	17 952	22 630	+ 21%
Saint-Leu	6 796	8 423	10 252	12 522	+ 18%
Rivière des Pluies	2 857	2 919	2 804	2 798	0%
Entre-Deux	4 259	5 167	6 022	7 206	+16%
Sainte-Anne	6 125	7 593	8 162	9 670	+16%
Trois-Bassins	5 173	5 892	6 170	6 908	+11%
Cilaos	3 697	3 943	3 740	3 844	+3%
Bagatelle	2 590	3 452	4 632	5 940	+22%
Jean Petit	1 687	2 568	3 150	4 175	+25%
Bois Blanc	856	1 015	992	1 113	+11%
Le Guillaume	5 162	6 952	7 675	9 528	+19%
Hell Bourg	2 205	2 332	2 279	2 358	+3%
Chaudron	18 250	16 193	14 462	11 882	-22%
Tampon	13 038	15 540	18 341	21 827	+16%
Rivière des Roches	2 313	3 062	2 833	3 343	+15%
Rivière des Galets	8 103	9 527	11 798	14 120	+16%
Grand Ilet	1 115	1 159	1 079	1 076	0%

**Tableau 21: Projections au fil de l'eau de la population des quartiers en 2020**

La population du Chaudron continue à diminuer. Certains quartiers connaissent une stagnation comme la Rivière des Pluies et Grand Ilet. Dans d'autres comme Saint-André, Bagatelle, Jean Petit, la population va augmenter de plus de 20%. Pour les autres quartiers, l'augmentation oscille autour de 15%. Nous nous sommes interrogée sur les évolutions des générations en analysant les

<sup>292</sup> Pourcentage de variation de la population = ((valeur d'arrivée – valeur de départ) / valeur de départ) x 100

pyramides des âges pour chaque quartier. Le Graphique 49 montre les catégories d'âge choisies pour la construction de la pyramide.



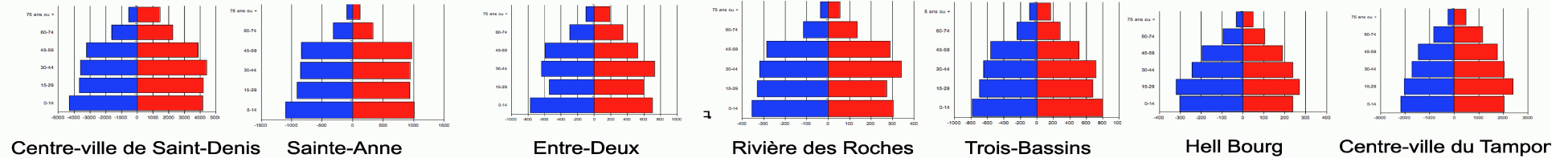
**Graphique 49: Un exemple de pyramide des âges, le centre-ville de Saint-Denis**

Nous avons choisi des tranches d'âge de 14 ans d'intervalle parce qu'elles étaient les plus fines disponibles à l'échelle de l'IRIS 2000. Nous avons agrégé ces dernières pour obtenir les valeurs à l'échelle du grand quartier. Pour les interpréter, nous examinons les formes de ces pyramides. Le Graphique 50 montre celles de tous les quartiers sélectionnés pour notre étude.

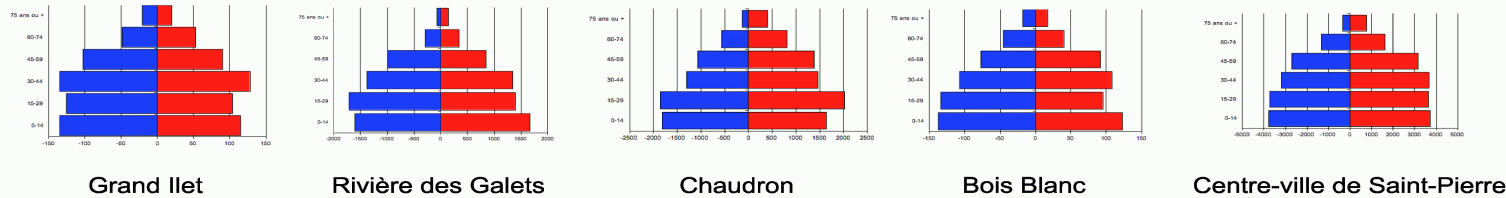


## PYRAMIDE DES ÂGES DANS LES QUARTIERS EN 2008

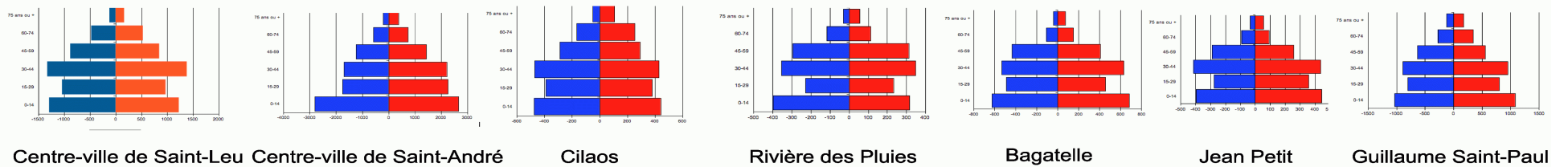
### En pagode



### En pyramide



### À base large



 Homme
  Femme

**Graphique 50: Pyramide des âges dans les quartiers**

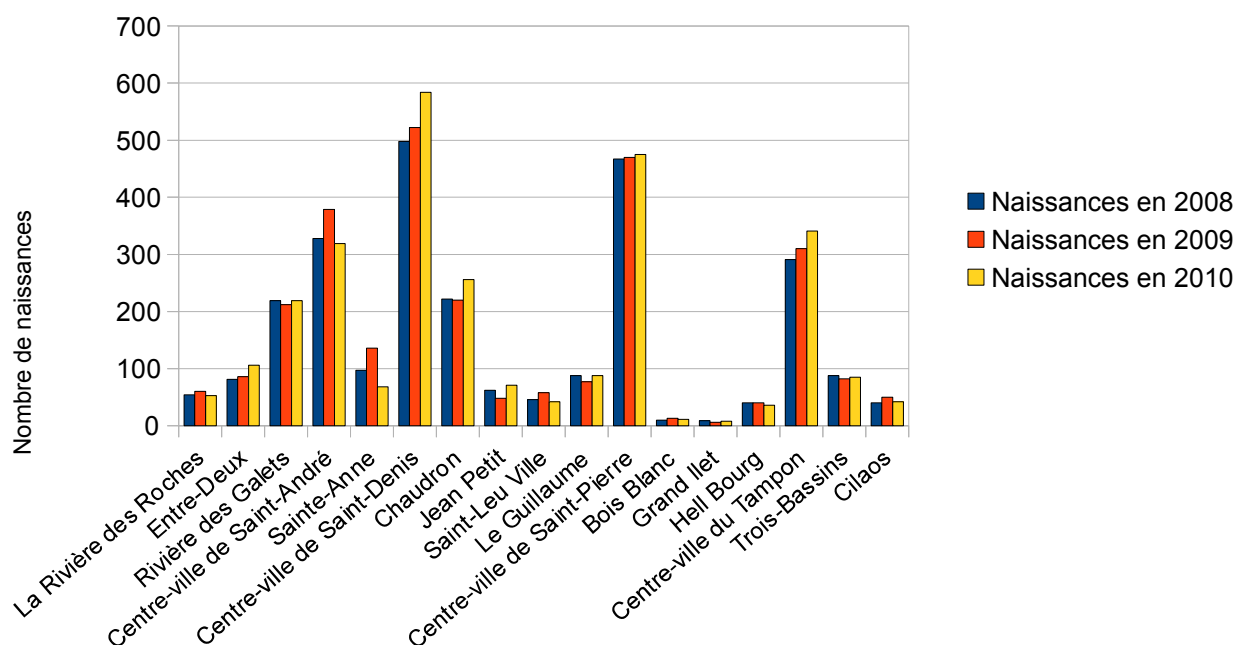
Auteur : Sylvie HOAREAU ; Source : INSEE ; RGP 2008

Deux formes de pyramide sont observées : la forme pagode et la forme avec une large base. La forme pagode prévoit un vieillissement de la population. C'est le cas au centre-ville de Saint-Denis, à Sainte-Anne, à l'Entre-Deux, à la Rivière des Roches, à Trois-Bassins, à Hell Bourg et au centre-ville du Tampon. La forme à base large montre une population jeune et dynamique.

Au regard de l'évolution de la natalité dans les quartiers, cette tendance pourrait rapidement s'inverser. De 2008 à 2010, le nombre de naissances du centre-ville de Saint-Denis augmente (voir Graphique 51). Il est d'ailleurs le plus élevé parmi les autres quartiers.

### Évolution de nombre de naissances dans les quartiers

Source : INSEE, État-civil des mairies



**Graphique 51: Progression des naissances dans les quartiers de 2008 à 2010**

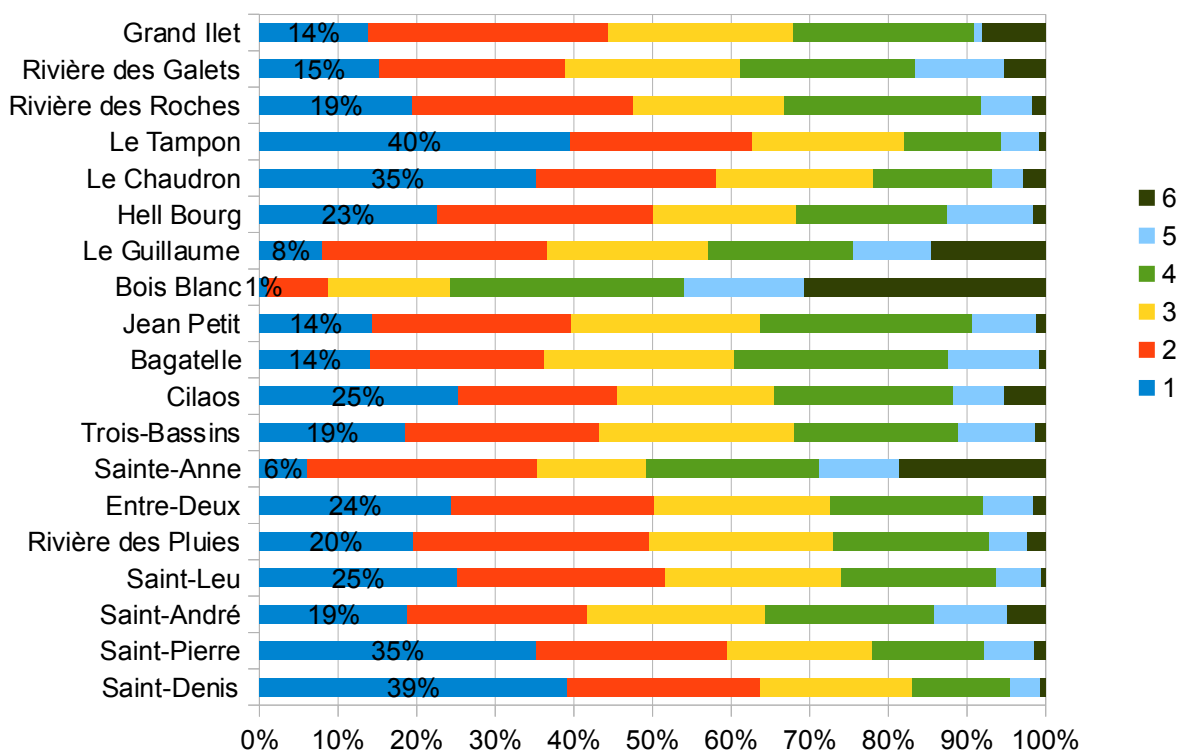
Cette tendance touche aussi d'autres centres -villes comme Saint-Pierre, Saint-Leu et Le Tampon qui dépassent les 200 naissances par an. Le nombre de naissances reste très faible à Bois Blanc et à Jean Petit.

En 2020, la taille des ménages va encore se rétrécir (voir Graphique 52).

## Taille des ménages en 2020 dans les quartiers

Document auteur ;

Source : INSEE, recensement général de population 1990,1999,2009 et calculs personnels



### Graphique 52: Évaluation au fil de l'eau de la taille des ménages en 2020

La tendance des petits ménages de 1 à 2 personnes se renforce dans les centres urbains comme Saint-Denis, Saint-Pierre, Le Tampon et les quartiers périurbains comme le Chaudron.

Plusieurs paramètres peuvent influencer ces tendances comme :

- la **volonté politique** soit si un élu décide d'augmenter la population d'un quartier ou de donner une autre vocation au quartier en délocalisant la population ;
- les **volontés individuelles** qui peuvent influencer les comportements en termes de natalité ou de venir s'installer dans un quartier ou même de le quitter favorisant des migrations interquartiers au sein de la commune d'appartenance ou vers d'autres communes voire hors du département ;
- l'**apport de population** venant de l'extérieur, c'est-à-dire de France Métropolitaine, de la zone Océan Indien ou de l'étranger, pour travailler dans le quartier ou pour y résider ;
- les épidémies ou autres **catastrophes naturelles** qui entraîneraient un fort taux de mortalité.

Nous avons mis ces projections en commun pour tous les scénarios suivants parce que la perception de l'espace est le paramètre principal et la variable-clé pour déterminer les futurs possibles.

## B) LES TENDANCES DES ÉQUIPEMENTS DES QUARTIERS

Nous déterminons les conséquences spatiales de la mise en place des équipements dans les quartiers dans trois cas de figure : si on continue avec les paramètres actuels, si on applique les décisions des institutions et si on suit les souhaits de la population.

Pour établir cette classification, nous nous appuyons sur les travaux de Christiane PETIBON<sup>293</sup> et de Gilles LE COINTRE<sup>294</sup> et nous les avons adaptés à la réalité de notre terrain. Pour nous construire un repère, nous avons représenté sur un diagramme logarithmique les seuils d'apparition des équipements dans les quartiers à la Réunion en fonction de ceux de la France. En d'autres termes, nous cherchons à savoir à partir de combien d'habitants apparaît tel ou tel équipement. Nous avons comptabilisé 36 services et établissements de proximité pour tous les grands quartiers de la Réunion et de la France métropolitaine et nous les avons répartis en **quatre gammes** :

- **minimale** : alimentation générale ou supérette, épicerie, école primaire, réparation auto et de matériel agricole, maçon, menuisier/charpentier/serrurier, plombier/couvreur/chauffagiste ;
- **de proximité** : boucherie, boulangerie, bureau de poste, électricien, centre de santé (médecin généraliste, infirmier, dentiste), pharmacie, plâtrier/peintre, salon de coiffure ;
- **intermédiaire** : ambulance, banque ou caisse d'épargne, collège, dentiste, droguerie/quincaillerie, gendarmerie, police, librairie/papeterie, magasins de chaussures, magasins de meubles, magasins d'électro-ménager, magasin de vêtements, centre de secours des pompiers, trésorerie, supermarché, hypermarché, stade, piscine ;
- **supérieure** : cinéma, hôpital ou clinique non spécialisé(e), laboratoire d'analyse médicale, horlogerie/bijouterie.

Nous avons ajusté leur contenu à celui de la base permanente des équipements (BPE) produite par l'INSEE (Institut National des Statistiques et des Études Économiques) en 2011. Nous avons utilisé six bases de données statistiques : les commerces de détail<sup>295</sup> ; les vacances-loisirs<sup>296</sup> ; les élèves,

---

293 PETIBON Christiane. « Du café au cinéma, la hiérarchie des équipements selon leur seuil d'apparition ». in 6 pages. INSEE Midi-Pyrénées.. N°42. Octobre 2000. 6 pages.

294 LE COINTRE Gilles. « Un inventaire complet des équipements » In *Economie de la Réunion*. INSEE. 1<sup>er</sup> trimestre 2000. p. 18-19

295 INSEE. Données à l'IRIS. Commerce de détail. [en ligne]. Disponible sur : <http://www.insee.fr/fr/ppp/bases-de-donnees/donnees-detaillees/equip-serv-commerce/equip-serv-commerce-infra-11.zip>

296 INSEE. Données à l'IRIS. Sports, loisirs, culture. en ligne. Disponible sur : <http://www.insee.fr/fr/ppp/bases-de-donnees/donnees-detaillees/equip-sport-loisir-socio/equip-sport-loisir-socio-infra-11.zip>

établissements et enseignants<sup>297</sup> ; les personnels et équipements de santé<sup>298</sup> et les services aux particuliers<sup>299</sup>.

Dans un premier temps, nous comparons la situation des quartiers réunionnais par rapport à celle de ceux de la France métropolitaine. Nous voulons situer les quartiers réunionnais par rapport à la moyenne nationale. Pour situer les quartiers à La Réunion par rapport à ceux de la France, nous faisons le relevé de tous les équipements présents dans les grands quartiers réunionnais et métropolitains selon le découpage adopté par l'INSEE (Institut National des Statistiques et des Études Économiques). Nous les comparons à l'aide d'une courbe logarithmique représentant le nombre minimal d'habitants pour qu'au moins un type d'équipements soit présent dans un quartier (voir Graphique 53). Le détail des calculs est disponible en annexes à la page 528.

Pour plus de lisibilité, nous représentons ces équipements à l'aide de numéros sur le graphique. Le Tableau 22 en dresse la liste.

<b>Gamme minimale</b>	19 : collège
1 : supérette	20 : droguerie, quincaillerie
2 : épicerie	21 : gendarmerie
3 : école primaire	22 : police
4 : réparation auto et de matériel agricole	23 : librairie, papeterie
5 : maçon	24 : magasins de chaussures
6 : menuisier, charpentier, serrurier	25 : magasins de meubles
7 : plombier, couvreur, chauffagiste	26 : magasins d'électroménager
<b>Gamme de proximité</b>	27 : magasins de vêtements
8 : boucherie, charcuterie	28 : trésorerie
9 : boulangerie	29 : supermarché
10 : bureau de poste	30 : hypermarché
11 : électricien	31 : piscine
12 : centre de santé	32 : stade
13 : pharmacie	<b>Gamme supérieure</b>
14 : plâtrier, peintre	33 : cinéma
15 : boulodrome	34 : urgences
16 : coiffure	35 : laboratoire d'analyse médicale
<b>Gamme intermédiaire</b>	36 : horlogerie, bijouterie
17 : ambulance	
18 : banque ou caisse d'épargne	

**Tableau 22 : Les 36 équipements et services de référence dans les quartiers**

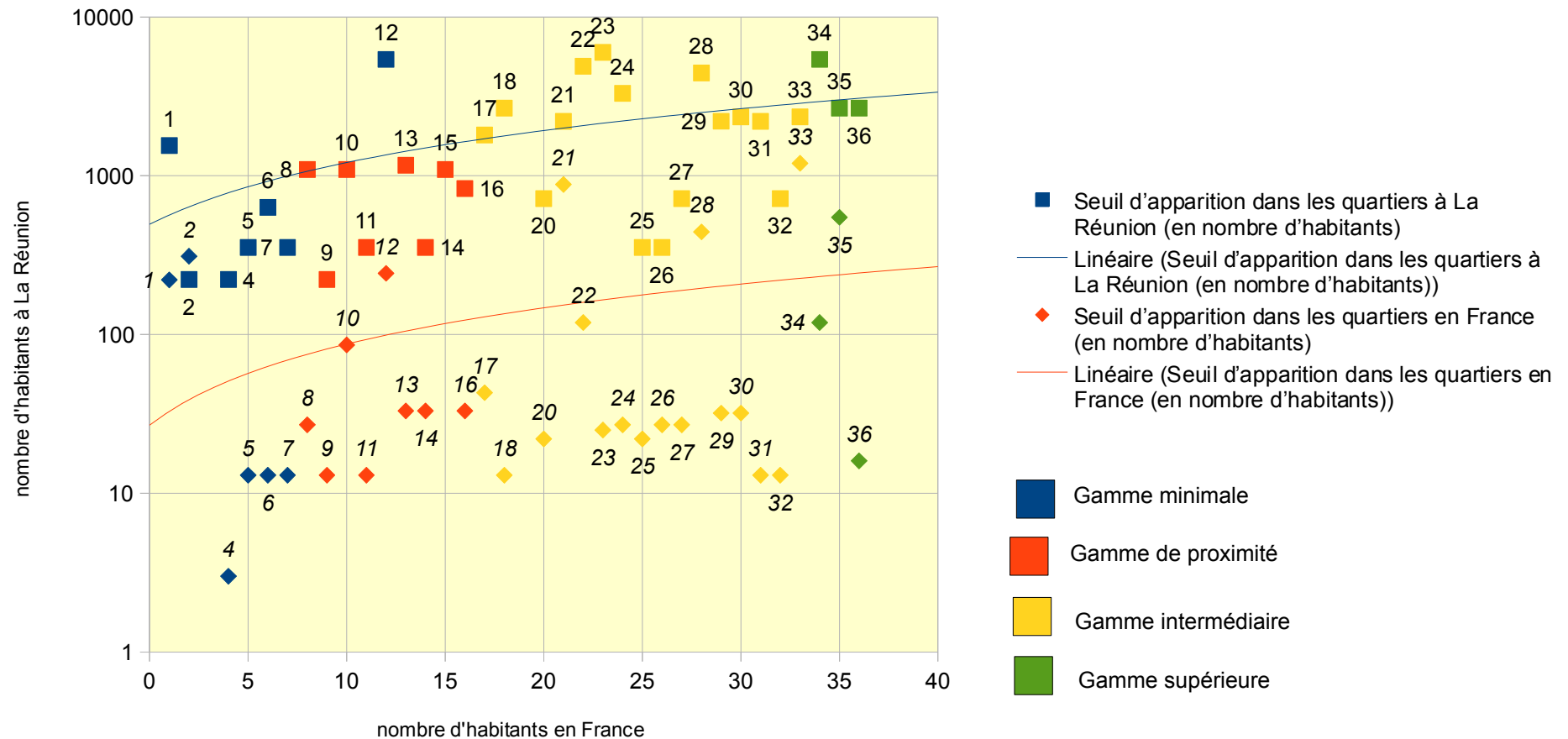
297 INSEE. Élèves, établissements et enseignants. 2011. [en ligne] Disponible sur : <http://www.insee.fr/fr/bases-de-donnees/default.asp?page=statistiques-locales/ele-etab-ens.htm>

298 INSEE. Personnels et équipements de santé. 2011. [en ligne] Disponible sur : <http://www.insee.fr/fr/bases-de-donnees/default.asp?page=statistiques-locales/personnels-equipements-sante.htm>

299 INSEE. Services aux particuliers. 2011. [en ligne] Disponible sur : [http://www.insee.fr/fr/themes/detail.asp?reg\\_id=99&ref\\_id=equip-serv-particuliers](http://www.insee.fr/fr/themes/detail.asp?reg_id=99&ref_id=equip-serv-particuliers)

## Seuils d'apparition des équipements dans les quartiers

Document auteur ; Source : INSEE, Base Permanente des Équipements 2011



**Graphique 53: Seuils d'apparition de 36 équipements et services de référence dans les quartiers réunionnais**

Les équipements apparaissent beaucoup plus tôt en France Métropolitaine qu'à La Réunion. Par conséquent, La Réunion cumule un certain retard par rapport à la France. Les équipements de la gamme minimale et de proximité comme les supérettes, les épiceries, les maçons, les plombiers et les boulangeries apparaissent avec moins de 1 000 habitants. Les équipements de la gamme supérieure (librairie, papeterie, bijouterie) apparaissent à plus de 2 000 habitants à La Réunion et à plus de 10 habitants en France. Ces contrastes sont liés à l'hyperspécialisation des quartiers en France métropolitaine. En effet, un quartier peut être très équipé et peu voire pas peuplé. C'est le cas à Dunkerque et au Mans. À La Réunion de tels quartiers existent, par exemple la ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) du Port très aménagée mais avec peu de population, soit 353 habitants. Ces espaces sont dédiés à l'approvisionnement micro-régional voire régional. Les entreprises disposent de nombreux services à proximité. Par conséquent, il apparaît que plus le quartier est peuplé, plus il va monter en gammes d'équipements. Un quartier de 10 000 habitants a donc plus de chance d'avoir un cinéma qu'un quartier de 100 habitants.

Dans un second temps, nous avons comparé les quartiers sélectionnés avec les seuils définis précédemment.

## I) Les quartiers sélectionnés sont-ils au niveau par rapport au nombre d'habitants ?

Pour définir la position des quartiers sélectionnés par rapport à la norme établie précédemment, nous avons élaboré un indice que nous mettons en relation avec leur population respective (voir Tableau 23).

Formule de calcul du seuil théorique
$\frac{\text{population du quartier}}{\text{population pour qu'il y ait au moins un équipement}} = \text{nombre d'équipements théorique}$
Application numérique
<p>Si pour avoir au moins, une épicerie, le seuil théorique est de 1550 habitants. Et si la population du centre-ville de Saint-Pierre est de 7417 habitants, le centre-ville de Saint-Pierre devrait alors compter théoriquement 5 épiceries car :</p> $\frac{7417}{1550} = 4,79$

**Tableau 23: Calculs des seuils d'équipements des quartiers**



La taille minimale d'un quartier pour qu'il y ait au moins une supérette est de 1 550 habitants. Par exemple, le grand quartier<sup>300</sup> du centre-ville de Saint-Pierre compte 7 417 habitants. Le seuil théorique est donc de 5 supérettes. Or, il n'y a aucune supérette dans le quartier. Donc par rapport au seuil théorique, ce quartier se trouve en-dessous. Nous avons soustrait le nombre d'équipements réels à celui d'équipements théorique. Le résultat peut être : négatif (soit inférieur à zéro), ce qui signifie que le quartier est sous-équipé ; nul (soit égal à zéro) ce qui signifie que le quartier est au niveau ou positif (soit supérieur à zéro) auquel cas le quartier est bien équipé.

Pour des raisons de lisibilité, nous avons séparé notre analyse en quatre gammes réparties dans chaque type de quartiers : le type 1, les quartiers bien perçus et le type 2, ceux à perception mitigée.

### **a) Des équipements essentiels insuffisants dans les quartiers de type 1**

Des différences sont observées entre les gammes d'équipements. La gamme minimale est peu présente dans ces quartiers.

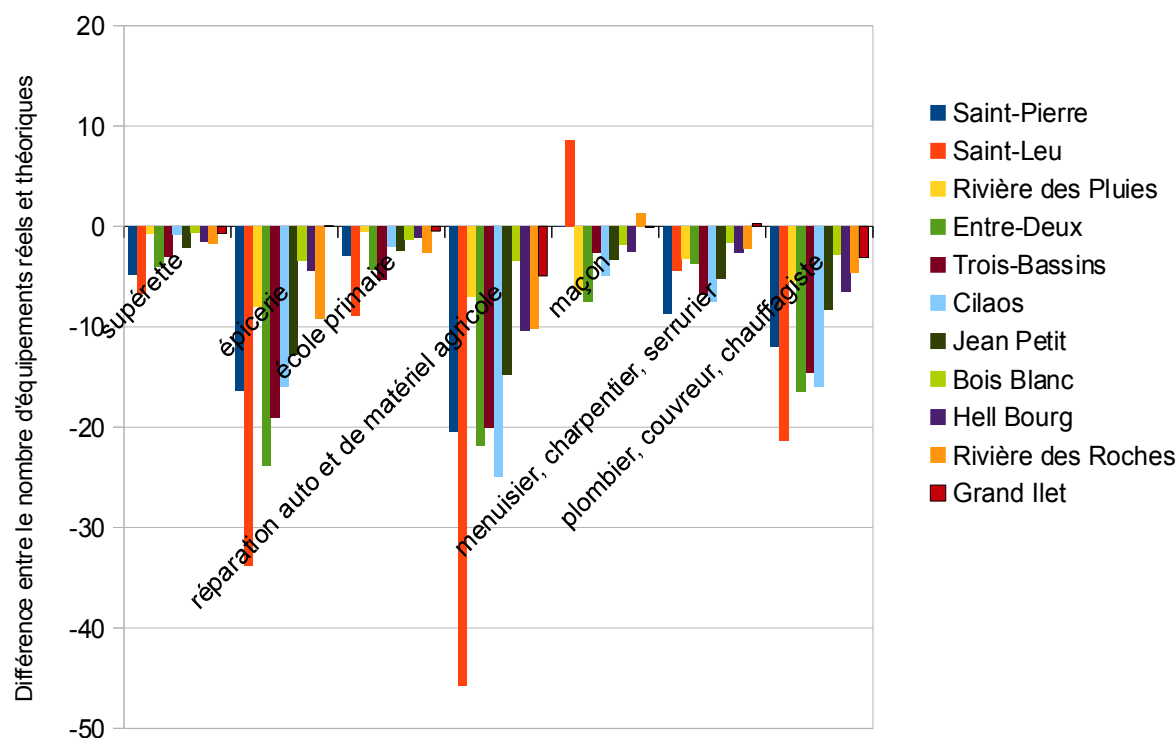
Le niveau des quartiers est nettement en-dessous du niveau théorique calculé en fonction du nombre d'habitants (voir Graphique 54).

---

300 Nous raisonnons là en termes de grand quartier parce que cet échelon est plus pertinent que l'IRIS 2000 si l'on veut ramener le découpage au plus proche de celui reconnu par la population.

## Niveau d'équipements de la gamme minimale des quartiers de type 1

Document auteur ; Source : INSEE, Base Permanente des Équipements 2011

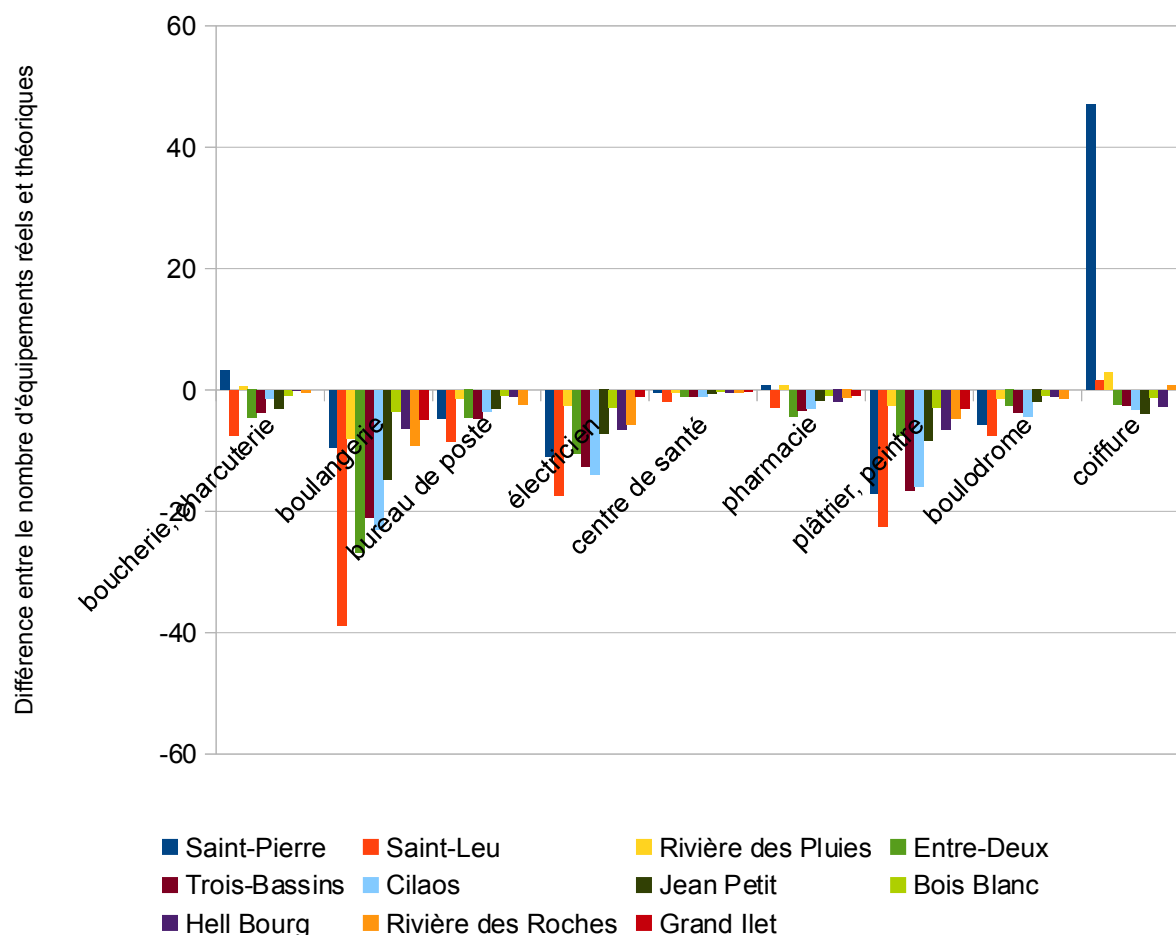
**Graphique 54: Niveau d'équipements de la gamme minimale des quartiers de type 1**

Le centre-ville de Saint-Leu est le plus sous-équipé notamment en épicerie, en garages et en plombier. Cela s'explique d'une part par l'exiguïté de son territoire et d'autre part par la localisation de ces services dans d'autres quartiers de la commune. Signalons aussi la proximité de la ville de Saint-Paul.

Les quartiers sont moins sous-équipés en gamme de proximité (voir Graphique 55). L'écart négatif par rapport au seuil théorique se réduit, soit de l'ordre de -20).

## Niveau d'équipements de la gamme de proximité dans les quartiers de type 1

Document auteur ; Source : INSEE. Base Permanente des Équipements 2011



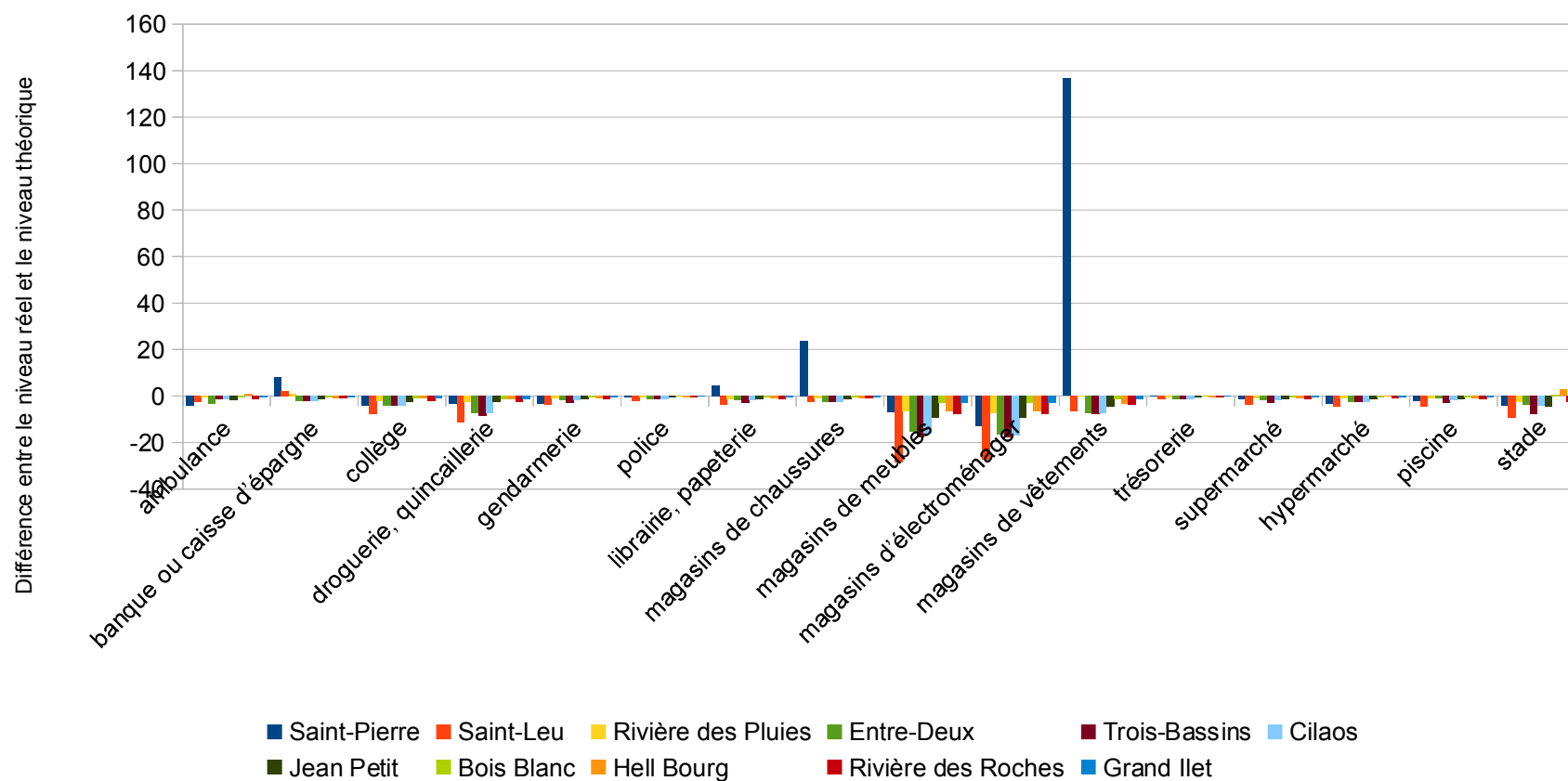
**Graphique 55: Niveau d'équipements de la gamme de proximité dans les quartiers de type 1**

Saint-Leu manque de boulangeries, d'électricien et de plâtrier / peintre. Saint-Pierre est sur-équipé en coiffeurs.

Globalement, les équipements sont convenables au niveau de la gamme intermédiaire (voir Graphique 56).

## Niveau d'équipements de la gamme intermédiaire dans les quartiers de type 1

Document auteur ; Source : INSEE. Base Permanente des Équipements 2011



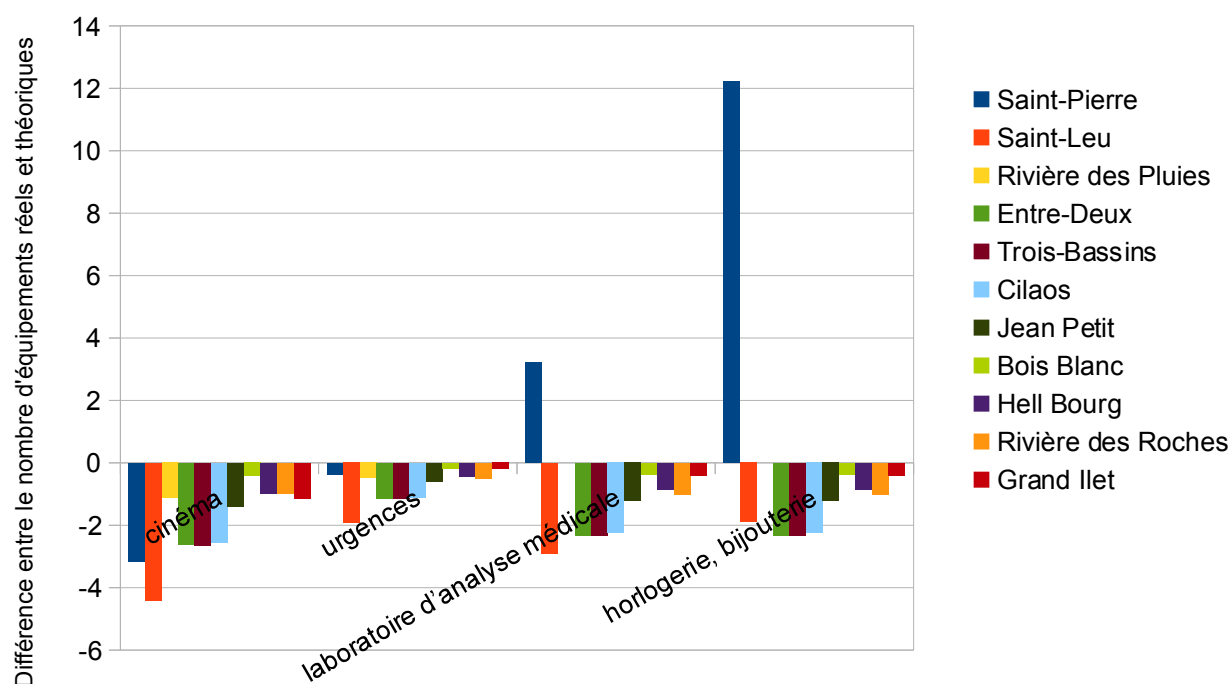
Graphique 56: Niveau d'équipements de la gamme intermédiaire dans les quartiers de type 1

Saint-Pierre se démarque par son nombre imposant de magasins de vêtements et de chaussures. Cette organisation est typique des centres urbains réunionnais.

Les quartiers sont sous-équipés en éléments de la gamme supérieure (voir Graphique 57).

### Niveau d'équipements de la gamme supérieure dans les quartiers de type 1

Document auteur ; Source : INSEE. Base Permanente des Équipements 2011



#### Graphique 57: Niveau d'équipements de la gamme supérieure dans les quartiers de type 1

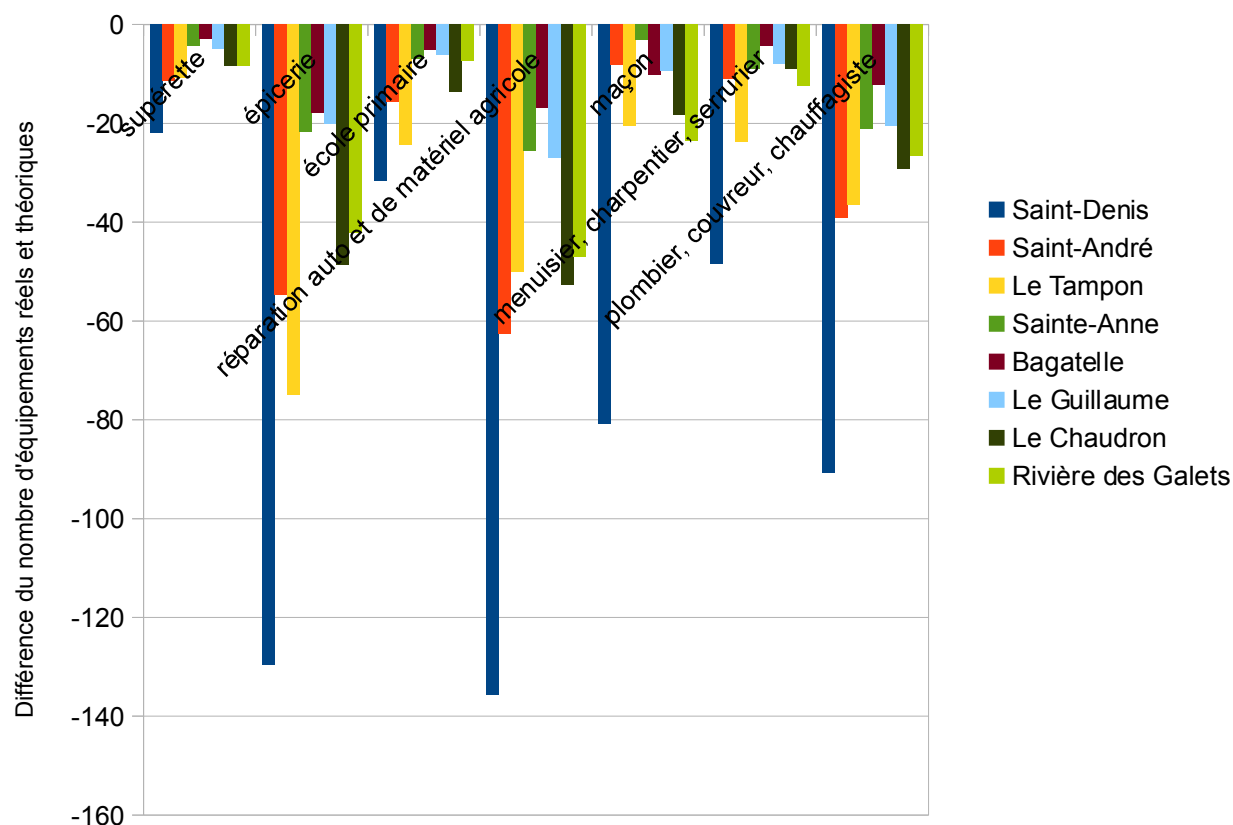
La plus grande différence est notée dans l'industrie du luxe (horlogerie/bijouterie). Cette dernière catégorie est sur-représentée à Saint-Pierre. Il en est de même pour les laboratoires d'analyse médicale. Le reste des quartiers est sous-équipé en tout. Il faut compter 2349 habitants au minimum pour que ces équipements apparaissent au moins une fois. Or, la population de Bois Blanc et de Grand Ilet est inférieure à ce seuil.

#### b) Des quartiers de type 2 fortement sous-équipés

Les déficits touchent toutes les gammes. Les équipements de la gamme minimale sont en sous-effectifs dans tous les quartiers (voir Graphique 58).

## Niveau des équipements de la gamme minimale des quartiers de type 2

Document auteur ; Source : INSEE. Base Permanente des Équipements 2011



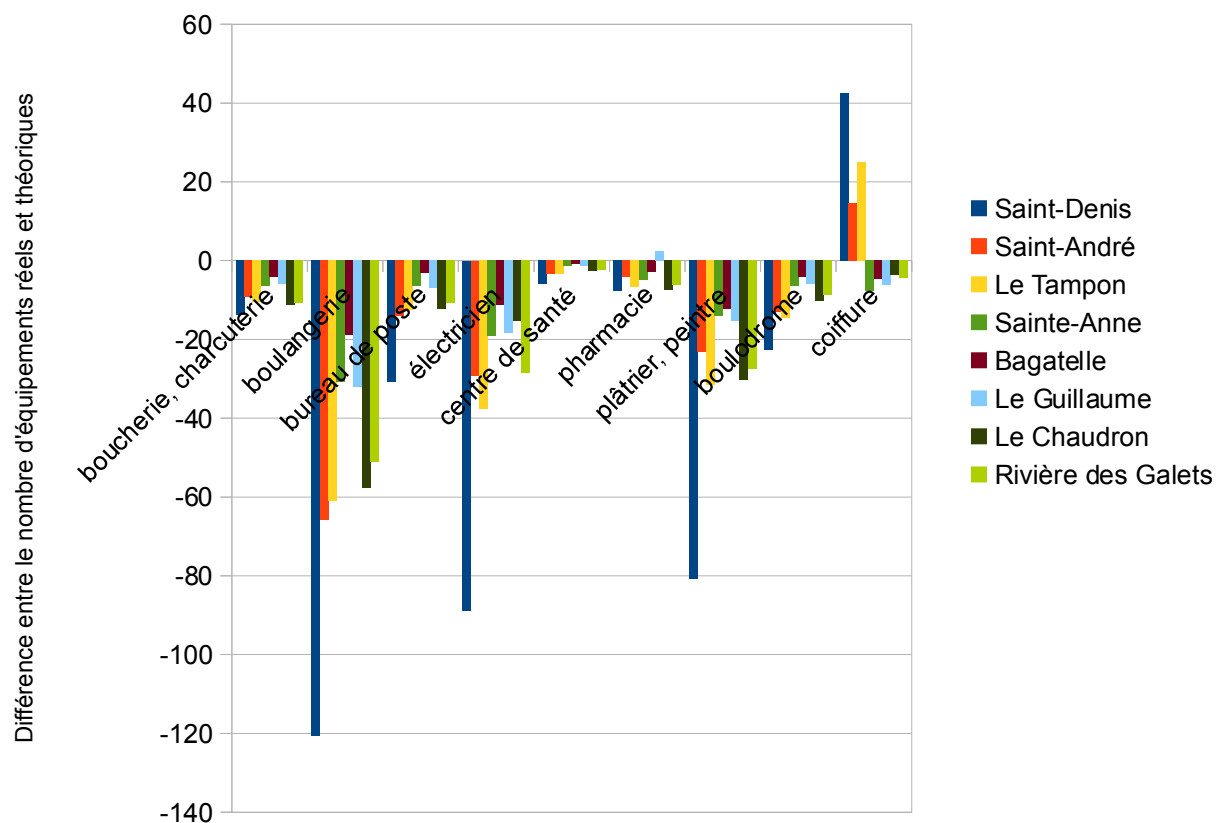
### Graphique 58: Niveau des équipements de la gamme minimale des quartiers de type 2

Les équipements de première nécessité manquent cruellement au centre-ville de Saint-Denis. Ce retard doit être mis en relation avec le seuil d'apparition de ces équipements. Par exemple, pour qu'un quartier ait au moins une épicerie, il doit compter au moins 222 habitants. Or le centre-ville de Saint-Denis se compose de 37 192 habitants.

Le même constat est dressé concernant la gamme de proximité (voir Graphique 59).

## Niveau d'équipements de la gamme de proximité des quartiers de type 2

Document auteur ; Source : INSEE, Base Permanente des Équipements 2011



### Graphique 59: Niveau d'équipements de la gamme de proximité des quartiers de type 2

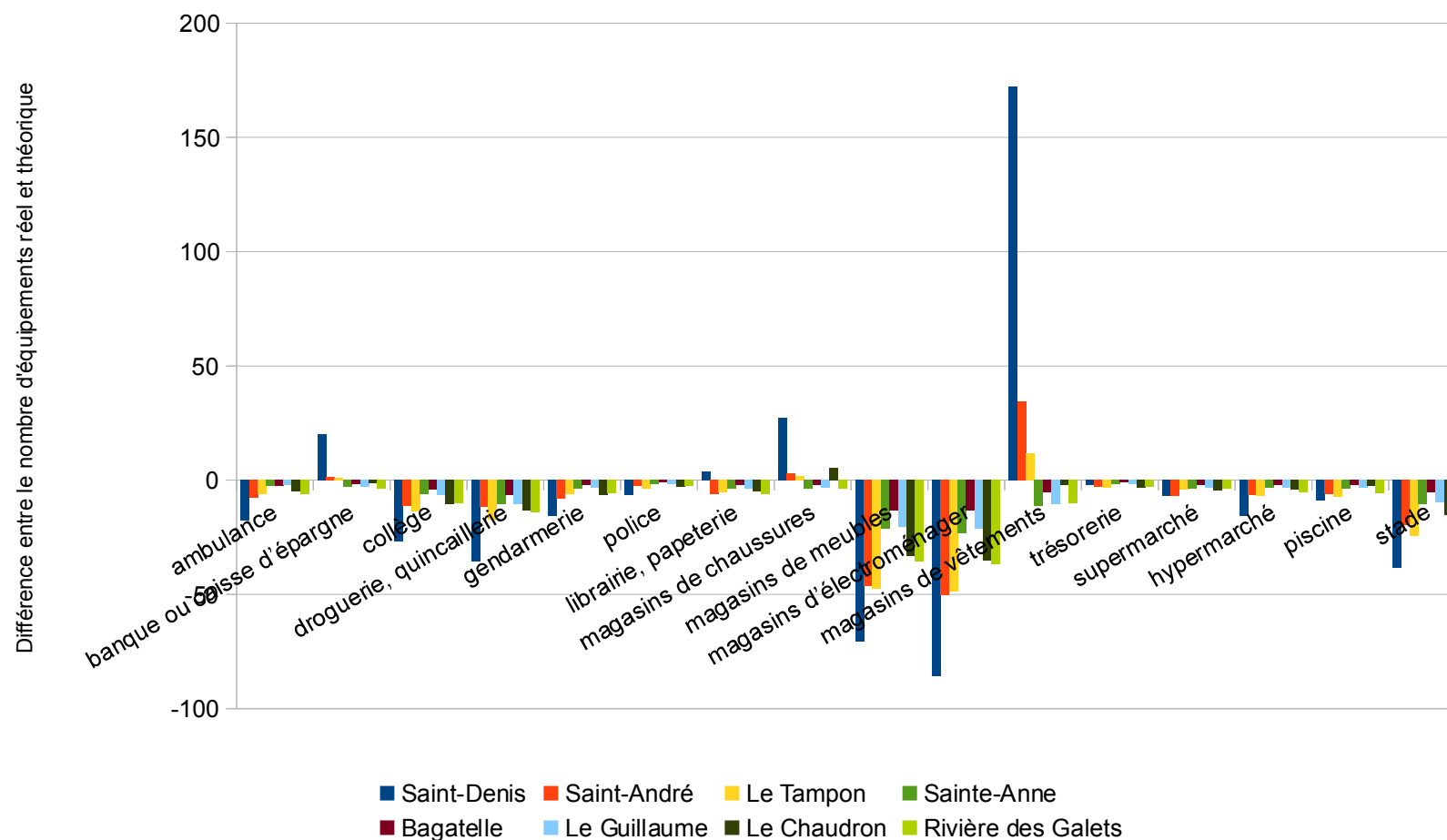
Au centre-ville de Saint-Denis, il manque des boulangeries, des bureaux de poste, des électriciens et des plâtriers / peintre. Dans les centres-villes (Saint-Denis, Saint-André, Le Tampon) les coiffeurs sont sur-représentés. Les autres quartiers sont sous-équipés dans tous les éléments de la gamme.

La gamme intermédiaire est la mieux représentée dans tous les quartiers (voir Graphique 60).



## Niveau d'équipements de la gamme intermédiaire dans les quartiers de type 2

Document auteur ; Source : INSEE. Base Permanente des Équipements 2011



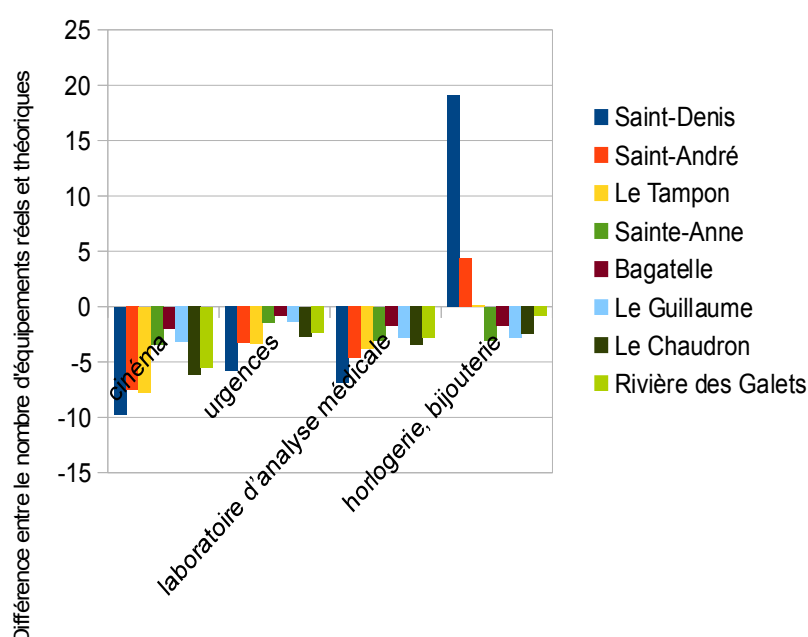
**Graphique 60: Niveau d'équipements de la gamme intermédiaire dans les quartiers de type 2**

Dans les centres-villes, c'est-à-dire à Saint-Denis, à Saint-André et au Tampon, les banques ou caisses d'épargne, les magasins de chaussures et de vêtements sont sur-représentés. Ces équipements sont indispensables à la centralité réunionnaise.

Les équipements de la gamme supérieure sont bien représentés au niveau de la santé notamment les urgences et les laboratoires d'analyse médicale. L'industrie du luxe (parfumerie, horlogerie, bijouterie) sont en retrait (voir Graphique 61).

### Niveau d'équipements de la gamme supérieure des quartiers de type 2

Document auteur ; Source : INSEE, Base Permanente des Équipements 2011



**Graphique 61: Niveau d'équipements de la gamme supérieure des quartiers de type 2**

Le luxe est l'affaire des centres-villes comme Saint-Denis, Saint-André et le Tampon. Dans les autres quartiers, les équipements sont insuffisants.

Quelle est la dynamique de ces implantations d'équipements ? Quelle sera la situation en 2020 ?

## II) Les quartiers rattraperont-ils leur retard en 2020 ?

Nous souhaitons proposer une évolution au fil de l'eau de la création des équipements dans les quartiers. Nous pouvons établir la projection pour douze équipements : les garages (1) (réparation automobiles ou agricoles), les maçons (2), les électriciens (3), les épiceries (4), les boulangeries (5),

les boucheries/charcuteries (6), les bureaux de poste (7), les librairies / papeteries (8), les drogueries/quincaileries (9), les salons de coiffures (10), les collèges (11) et les pharmacies (12).

Nous mettons notre projection tendancielle en relation avec la population calculée précédemment (voir à la page 315). Les seuils théoriques restent les mêmes que précédemment (voir à la page 322). Nous appliquons la même formule que précédemment, c'est-à-dire :

$$\frac{\text{population du quartier en 2020}}{\text{population pour qu' il y ait au moins un équipement}} = \text{nombre d' équipements théorique en 2020}$$

Le calcul est, bien sûr, reproductible pour d'autres équipements. Le Tableau 24 propose un modèle théorique pour évaluer les besoins de la population en 2020.

Quartiers	Population 2020	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
Saint-Denis	39210	167	105	105	167	167	34	34	17	52	45	32	32
Saint-Pierre	34925	157	99	32	157	157	32	32	16	49	42	30	30
Saint-André	22630	80	50	50	80	80	16	16	8	25	21	15	15
Saint-Leu	12522	56	35	11	56	56	11	11	6	17	15	11	11
Rivière des Pluies	2798	0	0	3	13	13	3	3	1	4	3	2	2
Entre-Deux	7206	32	20	7	32	32	7	7	3	10	9	6	6
Sainte-Anne	9670	37	23	23	37	37	7	7	4	11	10	7	7
Trois-Bassins	6908	31	20	6	31	31	6	6	3	10	8	6	6
Cilaos	3844	17	11	4	17	17	4	4	2	5	5	3	3
Bagatelle	5940	21	13	13	21	21	4	4	2	6	6	4	4
Jean Petit	4175	19	12	4	19	19	4	4	2	6	5	4	4
Bois Blanc	1113	5	3	1	5	5	1	1	1	2	1	1	1
Le Guillaume	9528	3	21	21	34	34	7	7	4	11	9	6	6
Hell Bourg	2358	11	7	2	11	11	2	2	1	3	3	2	2
Chaudron	11882	66	41	41	66	66	13	13	7	20	18	13	13
Tampon	21827	82	52	52	82	82	17	17	8	25	22	16	16
Rivière des Roches	3343	15	9	3	15	15	3	3	2	5	4	3	3
Rivière des Galets	14120	58	37	37	58	58	12	12	6	18	16	11	11
Grand Ilet	1076	5	3	1	5	5	1	1	0	1	1	1	1

**Tableau 24 : Modèle théorique des équipements dans les quartiers en 2020**

La concrétisation de ces chiffres paraît irréalisable compte tenu du foncier inextensible. Toutefois, ils donnent un ordre de grandeur de ce que la population est en droit d'attendre de leur lieu de vie à l'horizon 2020. Il faudra alors faire des choix. Ces derniers reposent sur les décisions des institutions et sur les souhaits des habitants, s'il leur est offert de s'exprimer sur la question.

Comment se positionnent ces niveaux par rapport aux institutions ? L'observation des documents de planification nous a permis de déterminer les équipements dont seront dotés les quartiers en 2020. Est-ce que les décisions prises par les institutions vont permettre de résorber les retards ? Les institutions prennent les décisions de l'implantation des équipements à des échelles supérieures et non pas à celle du quartier.

Comment se positionnent la quantité de ces équipements par rapport aux exigences de la population ? Dans le temps qui nous a été imparti, nous ne savons pas précisément les attentes des habitants. Cela nécessiterait la conduite d'une enquête de terrain lourde que nous n'avons pas pu mener.

## C) LES ÉVOLUTIONS DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

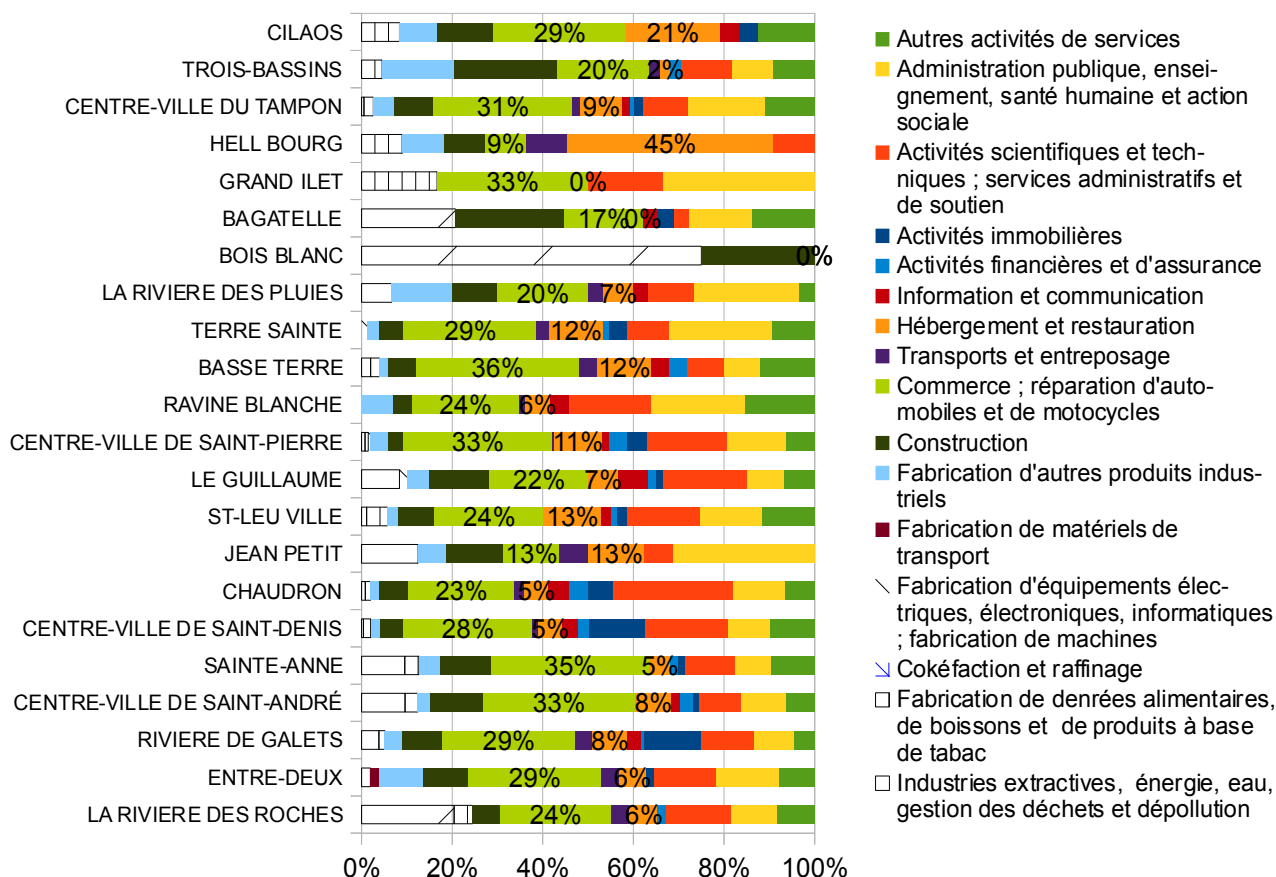
Pour évaluer au fil de l'eau la dynamique de l'économie, nous nous intéressons à la création d'entreprises<sup>301</sup> dans les quartiers à partir du répertoire SIRENE de l'INSEE (Institut National des Statistiques et des Études Économiques). Le Graphique 62 représente la dynamique de création d'entreprises dans les quartiers en 2011.

---

301 INSEE. Création d'entreprises 2011. Données à l'IRIS 2000. [en ligne] . Disponible sur : [http://www.insee.fr/fr/ppp/bases-de-donnees/donnees-detaillees/duicq/xls/IMMNA/IMMNA\\_I\\_04.xls](http://www.insee.fr/fr/ppp/bases-de-donnees/donnees-detaillees/duicq/xls/IMMNA/IMMNA_I_04.xls)

## Création d'entreprises dans les quartiers en 2011

Document auteur ; Source : INSEE. Répertoire SIRENE

**Graphique 62: Dynamique de création d'entreprises dans les quartiers en 2011**

Dans tous les quartiers, plus de 20% des nouvelles entreprises sont des commerces ou des garages. L'hébergement/ restauration se développe à Hell Bourg où il représente 40 % des entreprises créées. La proportion de l'évolution du taux de chômage de 1990 à 2020 est variable selon les quartiers. Le Tableau 25 représente l'évolution au fil de l'eau des taux d'activité et de chômage dans les quartiers de type 1.

Quartiers	Taux d'activité					Taux de chômage				Pourcentage d'évolution 2008 à 2020
	1990	1999	2008	2020	Pourcentage d'évolution 2008 à 2020	1990	1999	2008	2020	
Centre-ville de Saint-Pierre	65%	67%	65%	66%	1%	27%	33%	29%	29%	10%
Ravine Blanche	68%	65%	63%	60%	-6%	36%	48%	44%	44%	18%
Terre Sainte	70%	67%	63%	59%	-7%	46%	48%	36%	36%	-12%
Basse-Terre	72%	74%	65%	62%	-4%	51%	52%	48%	48%	-2%
Saint-Leu	62%	66%	70%	75%	8%	38%	44%	28%	28%	-11%
Rivière des Pluies	67%	68%	66%	66%	0%	19%	25%	22%	22%	-16%
Entre-Deux	58%	62%	69%	76%	10%	42%	44%	30%	30%	-18%
Trois-Bassins	62%	61%	67%	69%	3%	45%	48%	41%	41%	-2%
Cilaos	64%	64%	64%	64%	0%	42%	50%	41%	41%	5%
Jean Petit	66%	68%	64%	64%	-1%	56%	65%	46%	46%	-4%
Bois Blanc	55%	57%	60%	63%	5%	45%	46%	45%	45%	1%
Hell Bourg	61%	61%	62%	63%	1%	55%	48%	36%	36%	-33%
Rivière des Roches	62%	67%	66%	70%	6%	37%	38%	25%	25%	-23%
Grand Ilet	64%	66%	69%	72%	5%	42%	41%	38%	38%	-6%

**Tableau 25: Projection au fil de l'eau des taux d'activité et de chômage dans les quartiers de type 1 à l'horizon 2020**

Le quartier de Saint-Pierre stagne aussi bien au niveau des activités que du chômage. En effet, cet espace est déjà bien comblé tant au niveau des activités que des emplois. Il reste très peu de foncier disponible pour développer de nouvelles entreprises.

Le Tableau 26 représente les évolutions tendanciennes de l'activité et du chômage dans les quartiers de type 2. Ces quartiers sont ceux où le chômage augmente le plus sans pour autant favoriser la création d'activités.

Quartiers	Taux d'activité				Pourcentage d'évolution de 2008 à 2020	Taux de chômage				Pourcentage d'évolution de 2008 à 2020
	1990	1999	2008	2020		1990	1999	2008	2020	
Centre-ville de Saint-Denis	59%	58%	64%	66%	3%	17%	20%	24%	24%	19%
Bas de la Rivière	65%	72%	71%	76%	8%	28%	32%	29%	29%	6%
Vauban	73%	68%	63%	56%	-11%	24%	36%	23%	23%	15%
La Providence	76%	71%	69%	64%	-7%	14%	17%	18%	18%	17%
Saint-Jacques	64%	60%	66%	66%	-1%	23%	25%	16%	16%	-18%
Le Butor – Champ Fleuri	70%	68%	66%	63%	-4%	28%	33%	30%	30%	9%
Saint-André	64%	65%	59%	57%	-4%	37%	44%	36%	36%	5%
Sainte-Anne	61%	63%	58%	57%	-1%	45%	46%	38%	38%	-8%
Bagatelle	62%	71%	70%	77%	10%	41%	44%	30%	30%	-15%
Le Guillaume	58%	63%	66%	72%	9%	39%	48%	40%	40%	9%
Chaudron	67%	63%	61%	57%	-7%	39%	47%	41%	41%	9%
Tampon	64%	64%	61%	60%	-2%	28%	36%	35%	35%	18%
Rivière des Galets	63%	60%	63%	62%	-2%	47%	54%	26%	26%	-31%

**Tableau 26: Projection au fil de l'eau des taux d'activité et de chômage dans les quartiers de type 2 à l'horizon 2020**

Le chômage augmente considérablement dans les centres-villes comme à Saint-Denis et au Tampon, soit 20% de plus qu'en 2008. Il devient difficile de créer davantage d'activités dans les centres-villes déjà très urbanisés.

La gestion de la population, des équipements et des activités nécessite une bonne maîtrise du foncier disponible. Comment va-t-il évoluer à l'horizon 2020 ? Sera-t-il suffisant pour absorber toute cette croissance ?

## D) LES ÉVOLUTIONS POSSIBLES DU FONCIER

Le foncier représente l'une des ressources importantes pour le développement des quartiers dans les 10 années à venir. Il pose plusieurs enjeux : nourrir et loger la population, développer l'économie et la compétitivité du territoire. Ces questions mettent en évidence la difficile gestion de l'espace. Celle-ci est influencée par la volonté politique et les comportements individuels.

Que se passe-t-il si on continue avec les tendances actuelles ? Ces dernières sont la double dynamique densification / extension. Le bâti se développe dans les mi-pentes sous une forme concentrée à proximité du noyau originel des agglomérations. Le développement vers les Hauts est



limité. Or, le littoral est déjà très urbanisé. Les espaces vides ou en friche sont progressivement comblés. Les mi-pentes vont donc s'urbaniser davantage. Nous étudions la progression du bâti par rapport à celle des terres agricoles. Des études ont déjà été réalisées par Gilles LAJOIE<sup>302</sup> et Erwann LAGABRIELLE<sup>303</sup> sur la progression des terres urbaines et rurales entre 1989 et 2002. Or, nous les avons actualisées pour 2006. Le Tableau 27 représente la progression au fil de l'eau du bâti dans les quartiers. Nous la mesurons à partir de la tâche urbaine produite par l'AGORAH en 1989 et en 2006 par le groupe étalement urbain. La tâche urbaine est calculé en superposant le découpage administratif de l'INSEE et la carte du bâti de la BD TOPO de l'IGN<sup>304</sup>. Comme pour l'analyse démographique (voir à la page 315), nous appliquons la fonction PRÉVISION de notre tableur pour calculer la progression (positive ou négative) de la surface des terrains bâtis et agricoles.

---

302 LAJOIE Gilles. HANGER-ZANKER Alex. « La simulation de l'étalement urbain à La Réunion : apport de l'automate cellulaire Metronamica® pour la prospective territoriale », *Cybergeo : European Journal of Geography* [En ligne], Systèmes, Modélisation, Géostatistiques, document 405, mis en ligne le 18 octobre 2007, consulté le 29 juin 2013. URL : <http://cybergeo.revues.org/11882> ; DOI : 10.4000/cybergeo.11882

303 LAGABRIELLE Erwann. METZGER Pascale. et al. « Les dynamiques d'occupation du sol à la Réunion (1989-2002) ». *Mappemonde*. N° 86 (2-2007). Disponible sur : <http://mappemonde.mgm.fr/num14/articles/art07205.html>

304 LAJOIE Gilles. « Définir la ville. » In INSEE. *Économie de La Réunion*. Dossier « La Ville s'étale ». 2ème trimestre 2001. n°108. p. 15

Type de quartiers	Quartiers	1989	2002	2020	Taux de variation de 2002 à 2020
Type 1 (bien perçus)	Saint-Pierre	628	634	813	1%
	Saint-Leu	74	90	112	25%
	Rivière des Pluies	216	228	246	7%
	Entre-Deux	226	201	234	-10%
	Trois-Bassins	188	295	443	50%
	Cilaos	243	228	207	-9%
	Bois Blanc	22	30	41	38%
	Jean Petit	139	188	255	36%
	Hell Bourg	77	106	145	38%
	Grand Ilet	40	101	185	84%
	Rivière des Roches	75	91	113	24%
Type 2 (perception mitigée)	Saint-Denis	594	598	603	1%
	Saint-André	277	464	723	56%
	Tampon	512	519	529	2%
	Sainte-Anne	135	277	475	71%
	Rivière des Galets	261	456	725	59%
	Chaudron	350	266	149	-44%
	Le Guillaume	244	307	394	28%
	Bagatelle	88	130	187	44%

**Tableau 27 : Progression au fil de l'eau de la tâche urbaine de 1989 à 2020 (en hectares)**

Calculs personnels, Source : AGORAH

Dans l'ensemble des quartiers, le bâti progresse. À l'Entre-Deux et à Cilaos, sa progression est moindre parce qu'elle est contenue par les contraintes du relief et de l'hydrographie. L'Entre-Deux s'étend entre deux bras de rivières : le Bras de Cilaos et le Bras de la Plaine. De plus, le relief escarpé n'offre pas de possibilité d'extension urbaine notable. Ces quartiers sont situés dans des zones à risques (mouvements de terrain, inondations). La croissance des centres urbains reste très faible. Ce sont des espaces déjà très urbanisés, ce qui laisse une faible place à l'extension urbaine.

Pour mesurer l'évolution de la surface agricole, nous nous appuyons sur les bases de données de la DAF<sup>305</sup> (Direction de l'Agriculture et des Forêts) de La Réunion. Le Tableau 28 représente leur évolution à l'horizon 2020.

305 Direction de l'Agriculture et des Forêts. Résultats du recensement agricole 2000. Mise à jour le 19/09/2008. Disponible sur : <http://daaf974.agriculture.gouv.fr/Resultats-du-recensement-agricole>

Type de quartiers	Quartiers	1989	2000	2020	Pourcentage d'évolution de 1989 à 2020
Type 1 (bien perçus)	Saint-Pierre (Terre Sainte)	868	761	566	-35%
	Saint-Leu (ZD)	157	0	0	-100%
	Rivière des Pluies (Plaine des Fougères)	281	159	-63	-122%
	Entre-Deux	308	153	-129	-142%
	Trois-Bassins	346	579	1003	190%
	Cilaos	190	123	1	-99%
	Bois Blanc	31	17	-8	-127%
	Jean Petit	222	229	242	9%
	Hell Bourg	132	117	90	-32%
	Grand Ilet	353	157	-199	-156%
	Rivière des Roches	528	424	235	-56%
Type 2 (perception mitigée)	Saint-Denis	286	191	18	-94%
	Saint-André	184	65	-151	-182%
	Tampon	766	360	-378	-149%
	Sainte-Anne	1355	1090	608	-55%
	Rivière des Galets	75	40	-24	-132%
	Chaudron	0	0	0	0%
	Le Guillaume	1078	1155	1295	20%
	Bagatelle	491	300	-47	-110%

**Tableau 28: Progression au fil de l'eau de la surface agricole de 1989 à 2020**

Calculs personnels, Source : DAF 2012 – Base d'occupation du sol

Si les tendances actuelles se poursuivent, l'agriculture va disparaître de certains quartiers comme à la Rivière des Pluies, à l'Entre-Deux, à Bois Blanc, à Grand Ilet, à Saint-André, au Tampon, à la Rivière des Galets et à Bagatelle. Les viviers de demain restent Trois-Bassins, Jean Petit (Grand Coude) et Le Guillaume Saint-Paul.

Quels paramètres peuvent influencer ces mesures du point de vue des institutions et de la population ?

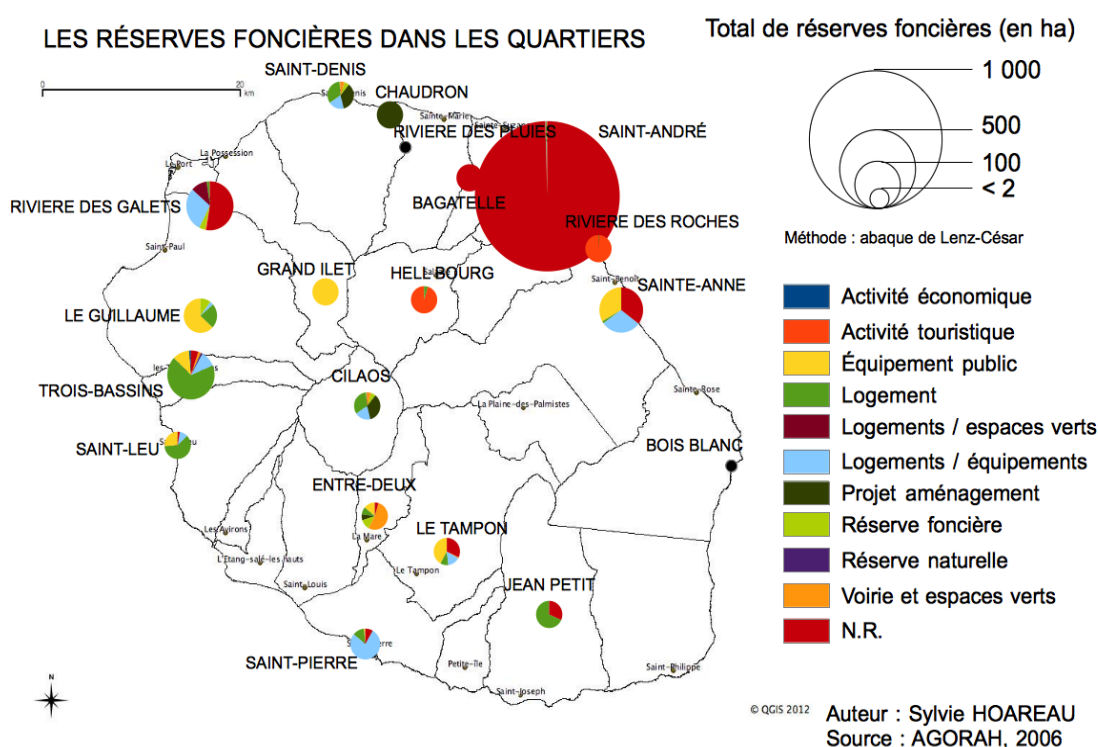
Du point de vue des institutions, ils transparaissent dans la destination des réserves foncières dans les quartiers. Les institutions constituent des réserves foncières. Ils autorisent ou non les constructions.

« L'Etat, les collectivités locales, ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes, les établissements publics mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 et les grands ports maritimes sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération

d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1. »<sup>306</sup>

Les établissements publics mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 sont les établissements publics fonciers. L'article L. 300-1 désigne les objets suivants : « un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. »<sup>307</sup>

En ce sens, ils représentent des acteurs de la gestion du foncier. Leurs quantités sont variables selon les quartiers (voir Carte 125).



**Carte 125: Réserves foncières des quartiers**

La plus grande réserve foncière se trouve à Saint-André mais la destination des sols reste inconnue. Nous savons que des terrains agricoles sont situés au Nord Ouest du centre-ville<sup>308</sup> vers la Ravine

306 Légifrance. Code de l'urbanisme ; Disponible sur : <http://droit-finances.commentcamarche.net/legifrance/10-code-de-l-urbanisme/27304/reserves-foncieres>

307 Légifrance. Code de l'urbanisme. Article L300-1. Disponible sur : <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020034206&cidTexte=LEGITEXT000006074075&dateTexte=20130702&fastPos=2&fastReqId=197036330&oldAction=rechCodeArticle>

308 DAF (Direction de l'Agriculture et de la Forêt) - Base d'occupation du Sol 2012 Disponible sur :

Sèche. Nous supposons qu'ils vont être déclassés pour réaliser des logements sociaux. Il reste très peu de réserves foncières dans les autres quartiers, soit de l'ordre de moins de 2 hectares. Dans de nombreux quartiers, le logement reste une priorité. L'activité touristique est développée à Hell Bourg et à la Rivière des Roches.

Les Hauts sont en quelque sorte mis sous cloche avec les réglementations liées au Parc National et au patrimoine mondial de l'UNESCO. Les constructions y sont interdites pour protéger les espaces naturels remarquables. Par conséquent, les espaces littoraux et les mi-pentes vont absorber l'accroissement démographique. Cette démarche est déjà l'oeuvre. Par exemple, à Saint-Pierre, trois projets contribueront à transformer le paysage de l'agglomération : la ZAC Mail au centre-ville, l'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine) à la Ravine Blanche et la ZAC océan Indien à Terre-Sainte. Ils vont attirer une population nouvelle dans ces quartiers. Au centre-ville de Saint-Pierre, la population doit passer de 5 000 à 10 000 habitants en 2020 par volonté politique.

Selon nos enquêtes de terrain, la population souhaite préserver le modèle maison de la maison avec jardin. Les habitants demandent davantage d'espaces verts publics et de végétation dans les milieux urbains. Les équipements liés aux loisirs sont aussi très demandés. La concrétisation de ces modèles ne sont pas sans conséquences sur le foncier. La maison avec jardin, et par extension l'habitat individuel, est consommatrice de terres. Il faut au moins 1 200 m<sup>2</sup> pour en construire une<sup>309</sup>. À partir de 40 m<sup>2</sup> en extension, l'obtention d'un permis de construire est obligatoire<sup>310</sup>. Le souhait de la maison avec jardin pose le problème de l'identité créole et de l'insularité. Comment préserver une identité en tenant compte des paramètres contraignant de l'insularité, plus explicitement la faible surface constructible et la conservation des paysages tropicaux typiques et *in extenso* de la biodiversité ?

La difficulté majeure reste l'impossibilité de faire table rase de l'existant pour concrétiser ce type de développement. Les héritages par succession peuvent aussi influencer l'occupation du foncier, notamment par un morcellement du parcellaire en fonction du nombre d'usufruitiers.

Puisque le modèle de la maison avec jardin semble s'estomper et que les réserves foncières disponibles s'amenuisent, peut-on encore végétaliser les espaces urbains ?

---

<http://daaf974.agriculture.gouv.fr/La-base-de-l-occupation-du-sol,1309>

309 CASTEL J.C. « La densité urbaine : savoir et débats » CERTU. Le 29-04-2010 Disponible sur : [http://www.observation-urbaine.certu.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/La\\_densite\\_urbaine\\_\\_savoirs\\_et\\_debats\\_cle561111.pdf](http://www.observation-urbaine.certu.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/La_densite_urbaine__savoirs_et_debats_cle561111.pdf)

310 « Décret n° 2011-1771 du 5 décembre 2011 relatif aux formalités à accomplir pour les travaux sur constructions existantes » Légifrance. Disponible sur : [http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?sessionId=41B99CFD7F459DF5B52EC58A4D942E6F.tpdjo05v\\_1?cidTexte=LEGITEXT000024929812&dateTexte=20120101](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?sessionId=41B99CFD7F459DF5B52EC58A4D942E6F.tpdjo05v_1?cidTexte=LEGITEXT000024929812&dateTexte=20120101)

## **E) SYNTHÈSE : LES DIFFÉRENTS SCÉNARIIS OU LES FUTURS ENVISAGEABLES POUR LES QUARTIERS À L'HORIZON 2020**

Leur construction s'appuie sur la synthèse de tous les éléments dégagés précédemment, notamment les trois thématiques : démographie, équipements et perception de l'espace, au sens de vision de l'espace qui va provoquer une action sur ce dernier. Elle synthétise les éléments énoncés par Pierre F. GONOD qui préconise une approche par la complexité (voir à la page 94). Nous proposons des scénarios en déplaçant notre angle de vue sur la perception des usagers et des institutions. Nous en avons élaboré trois : au fil de l'eau, selon le regard des institutions et selon la vision des usagers.

Nous avons conservé la méthode traditionnelle reconnue par les praticiens, c'est-à-dire repérer les variables-clés, leur tendance et au final se projeter dans les évolutions possibles. Toutefois, nous imposons un postulat : toutes les réglementations appliquées sont celles actuellement en vigueur et celles dont nous avons connaissance dans un futur proche. Pour chaque scénario élaboré, nous nous interrogeons sur l'évolution du foncier en croisant les réserves foncières disponibles aux types de logements (individuel, semi-collectif ou collectif). Quelle morphologie urbaine va-t-elle donner ? Quels sont les futurs usages (commerces, résidentiel, agriculture, industriel) de ces terrains ?

Nous avons élaboré une matrice idéale en nous appuyant sur l'inventaire communal réalisé par l'INSEE<sup>311</sup> (Institut National des Statistiques et des Études Économiques) que nous avons ramené à l'échelle du grand quartier. Nous allons à présent détailler la composition de chaque scénario.

Plusieurs aspects sont à traiter :

- le foncier qui est géré en termes de besoin en logement, en terres agricoles, en espaces naturels ;
- l'économie ;
- les infrastructures et les équipements.

Ces paramètres dépendent de la démographie et des décisions collectives et individuelles. La principale difficulté de cet exercice est de lui donner un aspect dynamique dans les projections.

### **Scénario 1 : au fil de l'eau**

Nous répondons à la question : « Que se passe-t-il si on continue avec les paramètres actuels ? »

À l'horizon 2020, la population des quartiers augmente. Ces variations varient selon les quartiers. Au Chaudron, cette évolution est négative parce que les habitants quittent le quartier. L'évolution des activités se tourne vers l'économie résidentielle, c'est-à-dire une économie de proximité. Le plus

---

311 INSEE. Direction régionale du Midi-Pyrénées. Midi Pyrénées Publications. « Du café au cinéma, la hiérarchie des équipements selon leur seuil d'apparition ». n° 42. Octobre 2000. 6 pages.

souvent, elle se traduit par l'implantation des ZAC (Zone d'Aménagement Concertée). Cela a pour conséquence des équipements intermédiaires plus importants que ceux de la gamme de proximité et de la gamme supérieure. Pour accueillir tout ce développement, le foncier (espace bâti et espaces agricoles) se fait de plus en plus rare.

Comment ces paramètres vont-ils évoluer au regard des perceptions institutionnels et populaires ?

### **Scénario 2 : le développement des quartiers selon les institutions**

Nous répondons à la question : « Que se passe-t-il si on accentue le développement économique par le tourisme ? Si on continue de protéger les terres agricoles et les espaces naturels ? » Nous nous appuyons sur les décisions prises actuellement qui vont orienter les transformations des quartiers au cours des dix prochaines années. Les institutions ont la lourde tâche de gérer tous ces changements. L'organisation de ces territoires repose sur une densification inévitable, qu'elle soit horizontale ou verticale.

### **Scénario 3 : le développement des quartiers selon la vision de ses habitants**

La mise en place de ce modèle de développement revient à s'interroger : « Que se passe-t-il si on s'appuie sur les demandes des usagers ? » Nous nous appuyons sur les souhaits évoqués au cours de nos enquêtes de terrain.

Ces scénarios nous permettent de dégager des axes de développement pour les quartiers.



## Chapitre 2 Les axes de développement

À partir des parties précédentes, nous avons mieux cerné la vision du territoire actuel. Or, il apparaît particulièrement pertinent d'intégrer des éléments qualitatifs à notre démarche prospective. Comme Jean-Louis GIGOU<sup>312</sup> le rappelle « les fréquentes erreurs de prévision témoignent de la crise que traverse la prévision. L'impossibilité de prévoir l'avenir en fonction des seules données du passé explique l'insuffisance des modèles économétriques classiques qui n'intègrent pas de paramètres qualitatifs et non quantifiables comme les projets et les comportements d'acteurs ou les facteurs socioculturels. » En conséquence, le présent chapitre apporte un éclairage sur les orientations qui se dessinent pour le développement des quartiers à La Réunion. Nous en identifions trois qui engendrent des transformations spatiales et sociales non négligeables : l'économie résidentielle, le développement touristique et l'initiative locale. Nous allons présenter une après l'autre ces différentes perspectives. À la fin de chaque étude de cas, une analyse SWOT<sup>313</sup> (*Strenghts Weakness Opportunities Threats*) permet de repérer leurs forces et leurs faiblesses.

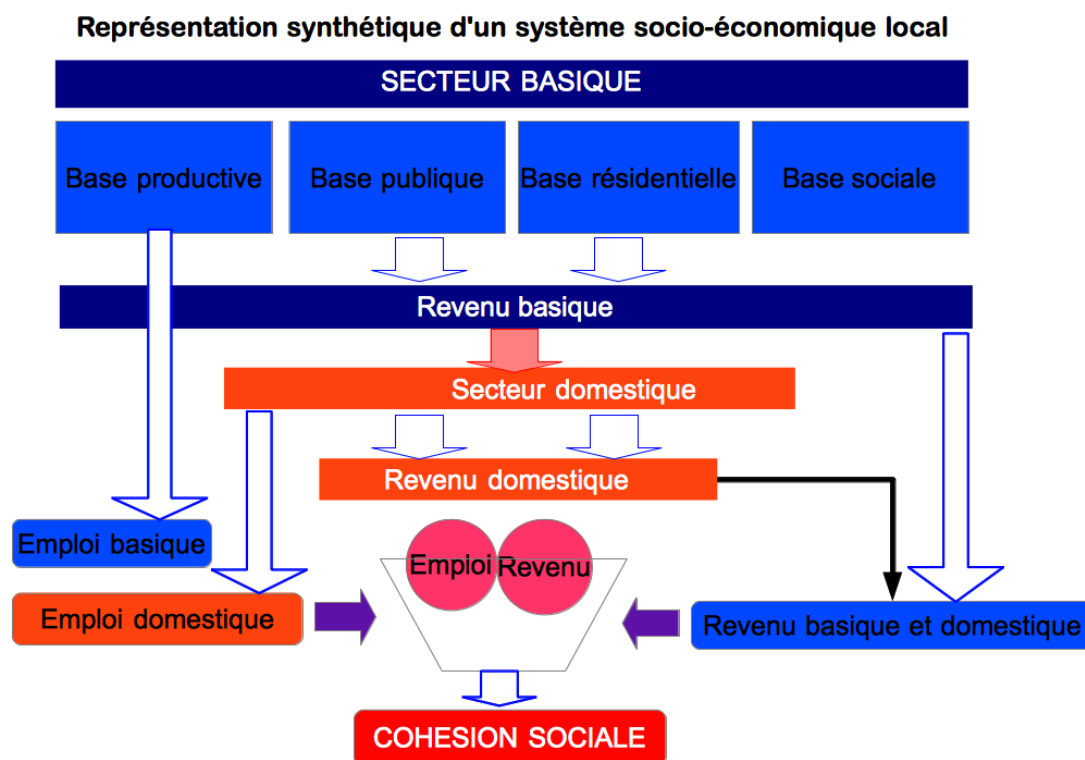
### A) L'ÉCONOMIE RÉSIDENTIELLE

Elle se manifeste par l'implantation de ZAC (Zone d'Activité Concertée). Il s'agit de construire des groupements d'habitations (immeubles ou lotissement) et d'y implanter les activités économiques de proximité. La Figure 34 représente le fonctionnement d'un système socio-économique local.

---

312 GODET Michel. In GIGOU Jean-Louis. id. p. 28

313 Voir les principes de l'analyse SWOT dans la partie I à la page 93



Source : ETD. *Economie résidentielle Du diagnostic à la stratégie* Février 2011. p. 8

**Figure 34: Fonctionnement d'un système économique local**

Le secteur de base repose sur les fonds issus de la production, des établissements publics, de l'économie résidentielle et des actions sociales. L'économie domestique est composée des revenus et des emplois domestiques. L'emploi et le revenu favorisent la cohésion sociale.

Les événements récents montrent la pertinence de cet axe de développement. Les 6 et 7 février 2013<sup>314</sup>, des émeutes éclatent à la Palissade à Saint-Louis et gagnent le Chaudron sur fond de revendications de l'emploi des jeunes. Ces derniers veulent travailler dans leur quartier. Ils sollicitent des emplois auprès de la mairie, l'organisme de proximité par excellence. Ces manifestations se propagent à la Rivière des Galets, à la Ravine Blanche et même au Tampon où les ronds-points stratégiques sont bloqués, prenant ainsi en otage des milliers d'automobilistes.

Les limites de ce développement reposent sur la petite taille des entreprises et leur faible durée de vie. Par ailleurs, il ne permet pas de contenir le chômage. C'est un système basé sur le court voire moyen terme dont il est difficile de percevoir les évolutions sur de plus longues périodes et dans un espace plus large.

314 Voir articles de journaux en annexes à la page 377

<b>FORCES</b> Proximité des commerces et des services	<b>FAIBLESSES</b> Faibles longévité des entreprises
<b>OPPORTUNITÉS</b> Les aides pour les petites entreprises Le micro-crédit	<b>MENACES</b> Les entreprises sont fragilisées par la crise économique.

**Tableau 29 : Analyse SWOT du développement par l'économie résidentielle**

À court terme, ce type de développement est utile à la population. À moyen terme et dans un contexte de crise économique, le système devient vulnérable.

## B) LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET CULTUREL PAR LE TOURISME

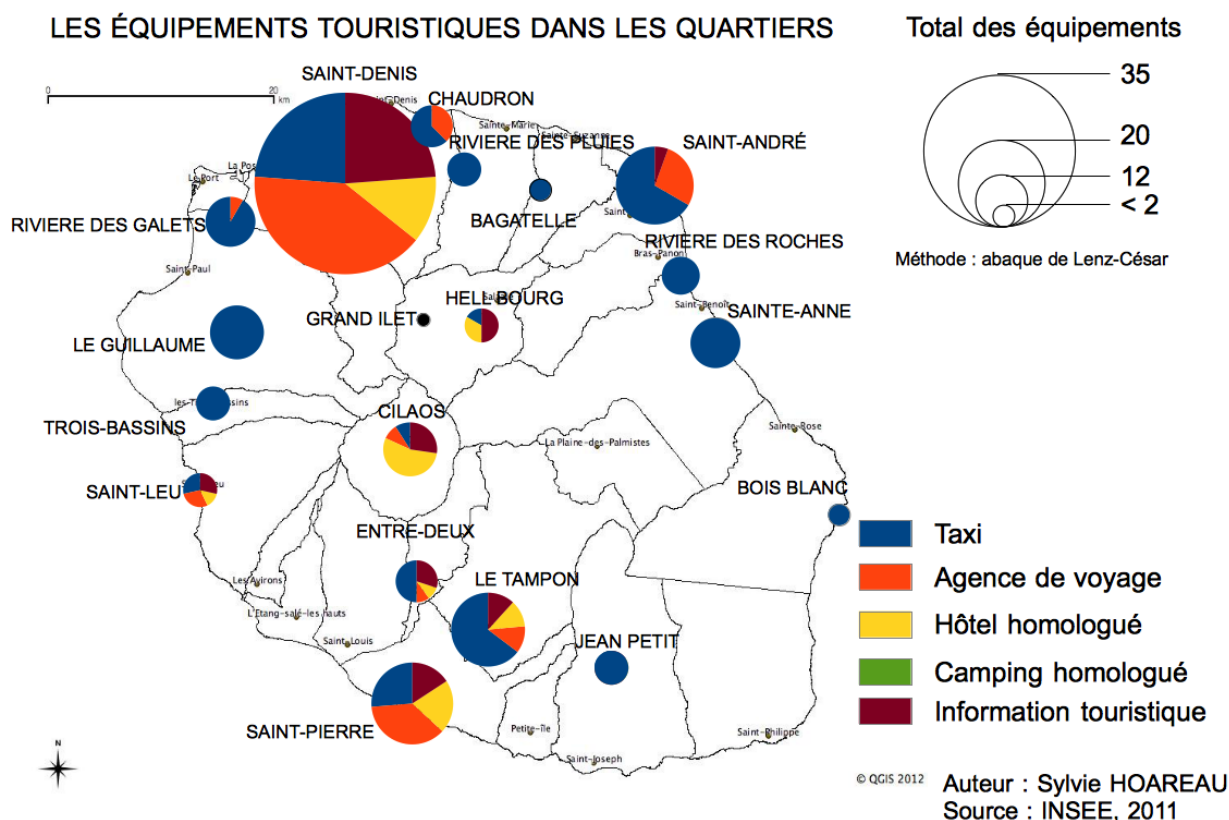
Le tourisme est l'axe de développement choisi par la Région pour l'année 2012. Les équipements publics et économiques se multiplient dans ce domaine : hôtels, gîtes, tables d'hôte et restaurants. Nos quartiers s'inscrivent dans une logique de valorisation du territoire par le tourisme (voir Tableau 30).

Quartiers	Produits	Label
Saint-Denis	Patrimoine de la rue de Paris	Ville d'Art et d'Histoire
Saint-Pierre	Patrimoine, port de plaisance	Pays d'Art et d'Histoire
Saint-André	-	-
Saint-Leu	Musée du Sel, port de plaisance, la Salette	-
Rivière des Pluies	Vierge Noire	Monument historique
Entre-Deux	Circuit des Cases Créoles	Village Créole
Sainte-Anne	Artisanat	-
Trois-Bassins	-	-
Cilaos	Thermes	Village Créole
Bagatelle	-	-
Jean Petit	-	Village Créole (Grand Coude)
Bois Blanc	Le volcan	-
Le Guillaume	Le Maïdo	Village Créole
Hell Bourg	Cases créoles	Village Créole
Chaudron	culture	-
Tampon	Ville fleurie	Ville fleurie
Rivière des Roches	Les bichiques	-
Rivière des Galets	Rivière et ouverture sur Mafate	-
Grand Ilet	Cases créoles	Village Créole

**Tableau 30: Les produits valorisés par le tourisme dans les quartiers**

Certains quartiers ne possèdent pas de produits à valoriser comme Jean-Petit et Bagatelle. Le tourisme transforme les paysages des quartiers.

Qu'est-ce qui nous prouve que le tourisme marque son empreinte dans ces quartiers ? Quels types d'équipements sont présents dans ces quartiers ? La carte 126 représente le nombre et le type d'équipements touristiques dans les quartiers.



### Carte 126: Quantité et qualité des équipements touristiques dans les quartiers

Saint-Denis et Saint-Pierre possèdent le plus d'équipements. Ces quartiers représentent les portes de La Réunion. Les touristes arrivent dans l'île par les aéroports de Gillot à Saint-Denis et de Pierrefonds à Saint-Pierre. De plus, la ville constitue le point de départ des visites parce que c'est là que se trouvent les gares routières qui permettent de visiter d'autres lieux. Nous remarquons que les statistiques qui signalent qu'il n'y a aucun point d'information touristique à Sainte-Anne. Sur le terrain<sup>315</sup>, nous avons vu un office du tourisme. Le Tableau 31 présente les forces et les faiblesses de ce type de développement.

<sup>315</sup> Enquête de terrain du 09/01/2011 à Sainte-Anne

FORCES Permet de donner de la visibilité aux quartiers	FAIBLESSES Manque d'équipements et d'infrastructures
OPPORTUNITÉS Publicité	MENACES La crise économique Baisse du pouvoir d'achat

**Tableau 31: Analyse SWOT du développement par le tourisme**

Ces activités engendrent des emplois pour la population locale. Les produits du terroir sont valorisés, par exemple la lentille et le vin à Cilaos. L'image de l'île est aussi très importante. Concernant les freins, la crise économique mondiale peut bloquer ce développement notamment par une baisse du pouvoir d'achat. Ce qui réduirait alors le nombre de touristes locaux ou étrangers.

## C) L'INITIATIVE LOCALE OU LA VALORISATION DES PROJETS PORTÉS PAR LES HABITANTS

Ces initiatives locales sont portées généralement par des associations subventionnées par des organismes publics (Europe, État, Région) ou privés (ADIE : Association pour le Droit à l'Initiative Économique). Celles-ci se développent de plus en plus dans l'île. Elles apparaissent très hiérarchisées. Les principales ressources des associations sont des cotisations de ses membres, des subventions par des organismes publics de plus en plus réglementées et les dons ou legs. Deux initiatives sont particulièrement prégnantes pour le développement économique des quartiers : l'AD2R (Association pour le Développement Rural de La Réunion) pour la sphère publique et l'ADIE (Association pour le Droit à l'Initiative Économique) pour le monde du privé.

Les **projets LEADER**<sup>316</sup> sont financés par la Région Réunion et les fonds européens. Ils touchent particulièrement les territoires des Hauts. Les micro-crédits sont alloués par l'ADIE<sup>317</sup> (Association pour le Droit à l'Initiative Economique) pour créer des micro-entreprises.

Le Tableau 32 analyse les forces et les faiblesses de ce type de développement.

FORCES L'habitant participe à la construction de son territoire et à son développement économique.	FAIBLESSES La fragilité des entreprises Faible durée de vie
OPPORTUNITÉS Les financements européens Les micro-crédits	MENACES Arrêt des financements européens

**Tableau 32: Analyse SWOT du développement par l'initiative locale**

316 AD2R. Disponible sur : <http://www.leaderreunion.fr/LeaderReunion/AD2R.html>

317 ADIE. Le micro-crédit pour ouvrir sa boîte. Disponible sur : <http://www.adie.org/>

La Réunion est dépendante des financements venus de l'extérieur (Métropole ou Europe). Cela participe à fragiliser son économie<sup>318</sup>. La micro-entreprise est un statut fiscal. « après deux ou trois années d'activité, ce régime peut trouver ses limites. »<sup>319</sup> En l'occurrence, l'entreprise est soumise à d'importantes charges sociales et n'a plus le droit à un abattement d'impôt après cette période. Par conséquent, elle a plus de chance de périr.

Des projets similaires sont portés par les chambres consulaires. En l'occurrence, la Chambre de Commerce et d'Industrie de La Réunion<sup>320</sup> propose des aides à la création d'entreprises. Récemment, les communes développent les micro-crédits<sup>321</sup>, par l'intermédiaire du CCAS (Centre Communal d'Action Sociale). Ce type de développement repose-t-il sur la volonté des habitants ou sur les opportunités qui leur sont proposées ?

Après avoir dégagé les axes de développement pour les quartiers, nous tentons de comprendre les moyens et les freins pour mettre en oeuvre ces types de développement.

---

318 « La France d'Outre-Mer. : un développement encore fragile » Mis à jour le 29/04/2009 Disponible sur : <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/dossiers/outre-mer/developpement-fragile.shtml>

319 SABARLY François. Les limites du micro. L'Entreprise.com, publié le 02/03/2011 Disponible sur : [http://lentreprise.lexpress.fr/impots-taxes-entreprise/les-limites-du-micro\\_28850.html](http://lentreprise.lexpress.fr/impots-taxes-entreprise/les-limites-du-micro_28850.html)

320 CCIR. Services aux entreprises. Disponible sur : <http://www.reunion.cci.fr/index.php?id=506&L=%3Fid%3Dhttp%3A%2Fedl.yoll.net%2Fcmd.txt%3Fid%3Dhttp%3A%2Fedl.yoll.net%2Fcmd.txt>

321 POULBASSIA Edith « CCAS : un micro-crédit pour les exclus du système bancaire ». *Témoignages*. Disponible sur : [http://www.temoignages.re/ccas-un-micro-credit-pour-les-exclus-du-systeme-bancaire\\_48222.html](http://www.temoignages.re/ccas-un-micro-credit-pour-les-exclus-du-systeme-bancaire_48222.html)

## Chapitre 3 Concrétisation des futurs possibles

Nos scénarios ne peuvent pas se concrétiser sans évaluer ce qui participe à leur aboutissement et ce, qui au contraire, va les amortir. Pour cela, nous nous appuyons sur nos entretiens qui nous ont permis de dégager les moyens et les freins nous permettant de concrétiser ou non les scénarios précédemment énoncés (voir l'intégralité des entretiens à la page 534).

### A) LES MOYENS DE CONCRÉTISATIONS DES AMÉNAGEMENTS À VENIR

Ils sont d'ordre essentiellement financier. Ils nécessitent par conséquent une mise en commun des forces de plusieurs acteurs.

#### I) Les outils financiers du développement local

Plusieurs types de financements soutiennent le développement des quartiers. En l'occurrence, l'année 2014 marque le renouvellement des Fonds Structurels Européens. Ces derniers se déclinent en quatre catégories : le FSE (Fonds Social Européen) ; le FEDER (Fonds Européen de Développement Régional) ; le FEADER (Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural) ; le LEADER (Liaisons Entre Actions de Développement de l'Economie Rurale).

L'État intervient aussi en partenariat avec les collectivités locales comme le Conseil Régional, le Conseil Général et les communes. Cette collaboration s'effectue dans différents domaines comme : le logement social : LBU (Ligne Budgétaire Unique), FRAFU (Fonds Régional à l'Aménagement du Foncier Urbain), défiscalisation (annulation de la loi bientôt ?) ; le tourisme : axe prioritaire de la Région; le développement économique : la micro finance notamment par l'ADIE (Association de l'Initiative Économique).

Certaines régions disposent d'un Fond National d'Aménagement et de Développement du Territoire (FNADT)<sup>322</sup>. Ce fond est une aide de l'État à destinations des acteurs locaux en faveur de la création d'emploi en développant des entreprises innovantes en matière d'aménagement et de développement durable des territoires.

---

322 Disponible sur : <http://www.paca.pref.gouv.fr/L-Etat-et-les-grands-projets/Les-outils-financiers/Le-Fond-National-d-Amenagement-et-de-Developpement-du-Territoire-FNADT>



On pourrait aussi imaginer la création d'une Société d'Aide au Développement Des Collectivités (SADC). Ce type de société est développé au Canada. Elle participe à la création d'entreprises en milieu urbain.

## II) Les concertations possibles entre les acteurs

Certaines existent déjà, en l'occurrence entre l'État et la Région à travers le contrat plan État-Région), entre les communes au sein des intercommunalités. Pour montrer ce soutien entre les différents niveaux de décision, nous donnons l'exemple d'une usine de tomates à Jean Petit. Ceci est une situation fictive, mais elle permet de bien comprendre les interactions entre les collectivités dans l'élaboration d'un projet de territoire.

### *Regard institutionnel*

« Un habitant de Jean-Petit veut monter une usine pour la transformation de la tomate sur un projet économique, d'artisanat ou industriel mais il a besoin de tous les acteurs. Pour obtenir un terrain, il doit regarder le PLU, le SCOT et le SAR. Il doit avoir une liaison routière que ce soit une route nationale, départementale ou communale. Il fait appel au Département ou à la Région éventuellement. Une fois la route tracée, il faut prévoir des transports pour venir acheter ou pour venir travailler. Là, il fait appel à l'EPCI. La Région finance la partie industrielle. Le Département est associé au projet par l'agriculture. L'EPCI intervient au niveau de l'aménagement et de l'économie. La commune met à disposition le terrain. L'exploitant de l'unité reste le porteur de projets. Il fournit la matière première. »

Entretien du 04/05/2012 avec Cyrille HAMILCARO au siège de la CASud

De nouveaux partenariats doivent être développés entre :

- le monde économique et les habitants parce que des idées émergent comme le soutien des projets économiques comme les petites et moyennes entreprises, les exploitations agricoles ;
- les habitants et les collectivités : le lien principal est l' élu de quartier et le maire de la commune qui font le relais avec les strates administratives supérieures. Les associations, véritables médiateurs sociaux, ont aussi ce rôle de relais mais principalement entre l'habitant et les élus.

## B) LES FREINS DES TYPES DE DÉVELOPPEMENT

Plusieurs éléments risquent de freiner la concrétisation de nos scénarios. D'après nos enquêtes de terrain, ils sont d'ordre financier, foncier ou social.

## I) Le manque de financements des projets locaux

Face aux moyens qu'il est possible de déployer, la réalité est tout autre. Les communes, responsables de l'opérationnel dans les quartiers, signalent la diminution des dotations de l'État. Ceci a une action directe sur la qualité du cadre de vie et des logements construits.

### *Regard institutionnel*

S.H. : Quels sont les moyens de concrétisation des différents projets : outils de planification, financements ?

R. M.-R. : Il y a de plus en plus de difficultés pour avoir des subventions, des prêts, de l'argent. On a de plus en plus de contraintes à ce niveau. Pendant longtemps, on avait les moyens les gens n'avaient pas à participer. Maintenant qu'ils doivent participer, maintenant forcément ça coince.

Entretien du 12/03/2012 de 14h00 à 14h35 à la mairie de l'Entre-Deux avec Mme RIVIÈRE Marie-Renée, directrice générale des services

En effet, pour concrétiser leurs projets, les habitants s'adressent en premier recours à leur mairie. Cette manne financière s'épuise peu à peu. Il faut alors proposer d'autres ressources pour le développement du territoire par les habitants. Le montage de projet dépend aussi du foncier disponible.

## II) Les limites du foncier disponible

« L'île ne disposerait que de 3 500 ha sur les plus de 10 000 nécessaires d'ici 2020<sup>323</sup>. » Dans les Hauts, le foncier disponible reste rare, en dépit des espaces non anthropisés dont ils sont entourés. La progression de l'espace bâti est quasiment gelée par le Plan de Prévention des Risques (PPR) et le Parc National de La Réunion (PNR). Toutes ces préconisations sont prises dans l'intérêt de la population. Il ne faut pas la mettre en danger parce qu'elle est exposée aux aléas naturels : séismes, mouvements de terrain, risque volcanique, inondations. Il faut aussi préserver leur environnement, leur cadre de vie. S'ajoute à cela la préservation des terres agricoles pour nourrir les habitants.

## III) L'aspect social des quartiers

Les quartiers des Hauts accueillent une population qui vient des Bas, avec des attentes et des habitudes de vie différentes.

---

323 NINON Joël. « La croissance urbaine dans les îles du sud-ouest de l'océan Indien : manifestations et maîtrise du phénomène » Colloque Les villes au défi du développement durable : Quelle maîtrise de l'étalement urbain et des ségrégations associées ? » Les 24-25-26 et 27 novembre 2005. Disponible sur : <http://eso-gregum.univ-lemans.fr/IMG/pdf/ninon-2.pdf>

## *Regard institutionnel*

Sylvie HOAREAU : Le quartier peut-il constituer une échelle de travail pertinente pour une ville durable ?

RIVIÈRE Marie-Renée : Oui, sûrement. La difficulté c'est de faire travailler des gens ensemble. Où s'arrête et où commence le quartier, on ne sait pas.

Sylvie HOAREAU : Oui, j'ai fait des questionnaires là-dessus en demandant aux habitants de donner les limites de leur quartier. Effectivement, les réponses sont très variées.

RIVIÈRE Marie-Renée : Dans la tête des gens, moi j'ai mon terrain. Ils ne veulent pas admettre les contraintes auxquelles on est confronté : le PPR, le PLU, les zones non constructibles. Les gens ne veulent pas comprendre. Ils ne voient pas les pourcentages qu'on doit respecter, l'harmonie qu'il faut créer. Pour eux c'est beaucoup plus simple. Ils ont des terrains agricoles et ils veulent construire. La qualité de l'environnement vient de tout ça : une juste répartition entre le vert et le béton. Il y a encore de la place en centre-ville mais on ne peut pas. Le fait qu'on fasse des logements sociaux. On a aussi un apport de gens de l'extérieur qui n'ont pas du tout les mêmes habitudes de vie d'où les problèmes comme la délinquance. Le village n'est pas habitué à ce genre de problèmes. Ça ne veut pas dire qu'il ne faut pas de gens de l'extérieur mais il faut bien comprendre leurs attentes. Malgré tout, les quartiers sont bien marqués. À la Ravine Citron, il n'y a pas d'activités. Les gens sont là pour habiter avant tout. À Bras Long et à Grand Fond, il y a des champs. Les terrains appartiennent aux paysans. Il n'y a pas du tout le même style, le même caractère, la même façon de voir les choses. On n'a pas une vision globale de la commune. Les problématiques sont différentes en fonction des endroits. Il est difficile de trouver une réponse à l'ensemble des demandes des gens.

Entretien du 12/03/2012 de 14h00 à 14h35 à la mairie de l'Entre-Deux avec Mme RIVIÈRE Marie-Renée, directrice générale des services

La population se précarise. Le taux de chômage reste important dans les quartiers. De plus, le niveau de formation reste peu élevé. Par ailleurs, les entreprises sont de petite taille et leur durée de vie reste faible. Il en résulte une économie qui ne permet pas un développement harmonieux du territoire et qui ne participe pas à le rendre compétitif à des échelles plus importantes.

Parmi tous ces freins, un constat nous alarme.

## **IV) L'échelle du quartier est de moins en moins utilisée par les aménageurs**

Aujourd'hui, la complexité du phénomène urbain amène à raisonner plus globalement. Les territoires sont interconnectés et imbriqués. Pour les aménageurs, le quartier ne représente pas une échelle pertinente d'intervention pour un développement durable. Au cours de nos enquêtes de terrain, nous avons interrogé les professionnels à plusieurs échelles.

Au niveau des mairies, la gestion d'une commune devient de plus en plus complexe. Plusieurs paramètres doivent être pris en compte.

### *Regard institutionnel*

Sylvie HOAREAU : Le quartier peut-il constituer une échelle de travail pertinente pour une ville durable ?

M. KAZI : Non. Les enjeux sont plus globaux. Le développement durable fait appel à des enjeux majeurs. Moi, je prendrai le déplacement urbain au coeur de ville est devenu une tare. Travailler à l'échelle du quartier devient incohérent. Des actions peuvent être menées à l'échelle du quartier mais en termes de réflexion le quartier n'est pas forcément le périmètre adapté.

Extrait de l'entretien du 12/04/2012 au service urbanisme de la mairie de Saint-André

Au niveau des intercommunalités, le même constat est dressé. Elles n'interviennent pas ou peu à l'échelle des quartiers.

### *Regard institutionnel*

Sylvie HOAREAU : La collectivité utilise-t-elle l'échelle du quartier pour l'aménagement du territoire ?

Claudie DALY : On raisonne plutôt à l'échelle globale. L'échelle du quartier est pour observer et récupérer de la donnée. Mais elle est trop petite pour une vision globale, pour la réflexion stratégique. Le quartier est pertinent à l'échelle communale. Nous avons proposé l'élaboration au niveau du SCOT du PLH intercommunal.

Extrait de l'entretien du 30/05/2012 au siège du TCO (Territoires de la Côte Ouest) au Port

Nous constatons la même logique auprès de la CASud (Communauté d'Agglomération des Communes du Sud). « L'EPCI n'a pas vocation et compétences à intervenir sur un petit territoire. »<sup>324</sup>

Au niveau régional, l'échelle du bassin de vie est préféré à celui du quartier. Le Conseil Régional distingue quatre bassins de vie dans lesquels se répartissent les 24 communes. Ce découpage rejoint celui de l'intercommunalité (voir à la page 52).

---

<sup>324</sup> Entretien du 04/05/2012 avec Cyrille HAMILCARO, directeur général adjoint au développement local de la CASud par Sylvie HOAREAU (voir entretien complet à la page 534 en annexes)

## Conclusion partielle

Les axes de développement sont variés, mais dépendent majoritairement de la valorisation économique du territoire et des volontés politiques et individuelles. Nous en avons dégagé trois : l'économie résidentielle, le tourisme et l'initiative locale. Tous les trois ont leurs avantages et leurs inconvénients. Les aspects pratiques de l'économie résidentielle sont indéniables. La population a tout à proximité en termes de services et de commerces indispensables. Toutefois, ce modèle montre ses limites parce qu'il ne permet pas d'assurer la résorption du chômage. Les entreprises composant le quartier sont de petites tailles et n'ont parfois pas ou peu de salariés. Le développement par le tourisme permet d'avoir un développement plus ouvert sur l'extérieur. Certains quartiers gagnent en visibilité. Ce mode de valorisation du territoire possède aussi ses travers. En l'occurrence, le problème de la cohabitation entre les touristes et les locaux doit être bien étudié pour éviter les conflits d'intérêt. La troisième option est l'initiative locale. Ses points forts sont qu'elle part de l'habitant et qu'elle répond à ses besoins. Sa faiblesse est sa faible portée. Ses initiatives sont de petite taille, soit une petite entreprise ou une petite exploitation agricole.

Les projections en 2020 sont variables selon les thématiques choisies. Nous avons sélectionné quatre variables : la démographie, les activités, les équipements et le foncier. Dans un premier temps, nous avons observé leur évolution au fil de l'eau. Ces quatre paramètres changent selon les décisions prises par les institutions mais aussi selon les comportements de la population. Par conséquent, en fonction des hypothèses émises, différents scénarios ou futurs sont possibles selon les perceptions. Les tendances observées pour la démographie sont en train de s'inverser. La population des centres-villes vieillit ou diminue. Les politiques tentent de contre-balancer cette tendance en apportant des nouvelles populations pour redynamiser ces espaces. La requalification des quartiers passe aussi par celle des activités économiques. Les commerces se développent dans tous les quartiers. Peu à peu, la spécialisation s'estompe pour donner cours à une standardisation du lieu de vie où l'économie résidentielle est privilégiée. Concernant les équipements, les quartiers sont actuellement en dessous des équipements auxquels ils ont droit. Ces insuffisances se comprennent par l'exiguïté de certains quartiers et la rareté du foncier constructibles. Le foncier devient de plus en plus rare. Les nouveaux terrains sont acquis grâce au déclassement des terrains agricoles.

Concernant la concrétisation des futurs possibles, plusieurs moteurs sont relevés dont la croissance démographique et la mise en commun des forces financières et opérationnelles. Toutefois, il ne faut pas négliger les freins : le manque de foncier et de financements propres aux collectivités.

# CONCLUSION GÉNÉRALE

**A**près avoir traité ce sujet, nous ne pouvons que dresser un bilan très mitigé, la réponse à notre problématique de départ, offrant plusieurs voies. Rappelons cette problématique : peut-on s'appuyer sur la perception des usagers dans les quartiers pour anticiper des aménagements futurs ? Rappelons également ce qui l'a motivé. Après avoir observé le développement du territoire à La Réunion, nous constatons une modification profonde des formes du tissu urbain et par conséquent du paysage, et *in extenso* du lieu de vie des habitants. Par conséquent, nous voulons obtenir leur perception sur leur lieu de vie quotidien. Or, cet espace est aménagé par les institutions, qui, elles, possèdent les moyens financiers et législatifs pour le faire. Nous constatons que ce modèle n'est pas toujours adopté par la population. Cela se manifeste par des conflits d'intérêt et des tensions sociales. Aussi, nous nous sommes interrogée sur la possibilité d'accorder ces deux visions. L'habitant se sent-il à l'aise dans son quartier ? Quelles sont les contraintes posées aux institutions ? Pour résoudre ce problème, nous avons mis en place un procédé original. Nous avons élaboré trois modèles : populaire, institutionnel et réel. Notre modèle populaire repose sur l'analyse des géo-symboles<sup>325</sup>, soit des éléments importants dans la construction identitaire du quartier par les habitants. Notre modèle institutionnel s'appuie sur l'observation et l'articulation des décisions prises à différents niveaux de décision : national, régional, municipal et local. Nous nous sommes aussi interrogée sur l'organisation réelle des quartiers, soit les caractéristiques de leurs populations, les activités économiques et les caractéristiques environnementales en d'autres termes les contraintes du milieu naturel (relief, hydrographie, site et situation) et les équipements et services. L'articulation de ces trois modèles d'organisation du territoire grâce à l'outil formation socio-spatiale (FSS) révèle toute la complexité des quartiers. La réponse à la question « Que se passe-t-il si ? » nourrit notre exercice de prospective territoriale.

L'application de cette méthode sur nos terrains de recherche révèle deux types de perception de l'espace par les usagers en croisant les regards des habitants et ceux des personnes extérieures : les quartiers bien perçus (type 1) et les quartiers à perception mitigée (type 2). La localisation spatiale de ces types révèle un déséquilibre : les quartiers du Nord de l'île sont moins bien perçus que ceux du Sud. Alors que la logique des institutions a toujours été celle de rattraper le retard du Sud par rapport au Nord. Nous nous sommes intéressée à la dimension identitaire de ces quartiers. Les habitants ont des points de repères qui leur sont propres. Ces marqueurs sont guidés par la pratique des lieux. Ceux-ci possèdent des caractéristiques physiques (relief, hydrographie, végétation), démographiques et économiques singulières. Ainsi, les quartiers littoraux, de mi-pentes et des

---

325 BONNEMAISON Joël. id.



hauteurs ont une organisation différente. Les sociétés ont aménagé ces espaces en fonction de leur besoin du moment. Aujourd'hui, l'aménagement de ces territoires repose entre les mains des administrations qui fournissent de fortes contraintes réglementaires. En effet, nos projections quelque peu alarmantes à l'horizon 2020 justifient ces prises de décision : accroissement démographique, augmentation du chômage par le manque d'activités capables de le résorber, recul du foncier agricole. Ces constats représentent autant d'enjeux à gérer sur un territoire insulaire de seulement 252 000 hectares.

L'aboutissement de ce cheminement de pensée nous a permis d'apporter une réponse à notre questionnement scientifique.

## **Deux réponses possibles à la problématique**

Si nous répondons oui, l'extension urbaine sous la forme d'habitat individuel va progresser au détriment des terres agricoles et forestières. De 1989 à 2010, le foncier agricole<sup>326</sup> a reculé de 16 %<sup>327</sup> à La Réunion. Le dilemme est que la population doit être nourrie et logée. Or, ce sont des besoins essentiels<sup>328</sup>.

Si nous répondons non, le modèle de la densification se poursuit. Les habitants sont de plus en plus proches qu'ils soient dans les immeubles ou dans leur *kaz à terre*. Cela provoque actuellement de la tension sociale et des incivilités, notamment des conflits de voisinage. Les bailleurs sociaux font des efforts à ce sujet en instaurant un règlement que tous les résidents sont obligés de respecter sous peine d'expulsion. En l'occurrence, le silence et la propreté des lieux sont de rigueur.

Au final, la réponse est une autre voie que le oui ou le non. La réponse est en fait dans l'association de ces deux possibilités. Au regard des contraintes imposées par le contexte insulaire, soit le manque de foncier disponible, la préservation de la biodiversité et des contraintes réglementaires qui en découlent, les aspirations des habitants semblent peu réalisables à moins de détruire quelques surfaces agricoles ou forestières. Actuellement, l'aménagement du territoire à La Réunion repose beaucoup sur la norme à différents niveaux : européen, national, régional, micro-régional et local. Ce dernier niveau correspond à l'échelon auquel ces réglementations vont s'appliquer. Notre étude a montré que la vision de l'habitant et celle de l'administration ne s'accorde pas toujours. Les divergences d'opinion apparaissent sur des points bien précis. En l'occurrence, la préservation des terres agricoles et forestières engendrent des conflits d'intérêt comme c'était le cas à la Plaine des

---

326 Sur la base de la Surface Agricole Utilisée à La Réunion en 2010. Disponible sur : [http://daaf974.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/cultures\\_RA-1\\_cle84b958.pdf](http://daaf974.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/cultures_RA-1_cle84b958.pdf)

327 Pourcentage de diminution = ((SAU en 2010 – SAU en 1989)/SAU en 1989) x 100

328 Voir la pyramide de Maslow. Disponible sur : <http://www.innovation.public.lu/fr/ir-entreprise/techniques-gestion-innovation/outils-gestion-strategique/090205-Pyramide-de-Maslow-vers-fran.pdf>

Palmistes<sup>329</sup>. En revanche, des modèles faisant intervenir la vision des habitants dans la construction des quartiers existent. Une expérience de ce genre a été conduite au Port<sup>330</sup> réunissant les élus, les sociologues, les architectes et les habitants. Elle avait pour objectif de requalifier l'habitat populaire dans la ville. Cette approche mêlant l'habitant dans la construction de son quartier nécessite une grande capacité d'animation des territoires. Elle est déjà réalisée par l'AD2R (Association de Développement Rural de La Réunion) qui propose des animateurs territoriaux répartis en GAL (Groupe d'Action Local). Ces derniers interviennent à l'échelle de l'île. Les habitants deviennent acteurs du développement de leur quartier par le biais de projets locaux financés par l'Europe pour les espaces ruraux : les projets LEADER (Liaison Entre Actions de Développement de l'Économie Rurale).

### **Les pistes et les apports de cette recherche**

Ce travail fournit des éléments sur le vécu des quartiers, notamment sur l'appropriation et l'utilisation des lieux. Nous savons maintenant quels sont les éléments sur lesquels s'appuient les habitants pour se repérer dans leur quartier. Auparavant, ces données étaient inexistantes. Jusqu'à présent, aucune thèse ne traitait de l'espace perçu des Réunionnais, ni des éléments spatiaux symboliques et identitaires des quartiers. La connaissance de ces derniers permet de mieux cerner l'identité des lieux et de ne pas systématiquement tout raser, comme ce fut le cas pendant une période de l'histoire de la construction du territoire urbain à La Réunion. Par ailleurs, même dans les nouveaux quartiers (soit ceux qui ont remplacé les bidonvilles), les habitants se sont construits de nouveaux repères voire ils y ont réimplantés ceux qui leur ont été enlevés. La Réunion se construit à partir d'un mariage entre le nouveau et l'ancien pour avancer sur le chemin de la modernité. Cela se voit dans le paysage, dans l'architecture des bâtiments et dans les pratiques sociales des habitants. Par exemple, les résidents des immeubles transposent le modèle de la maison avec jardin sous la forme d'un balcon fleuri. Ils y plantent même des arbres fruitiers comme ils le feraient dans une *kour*. Les architectes, eux, reprennent dans leur création les éléments de l'architecture créole dans les habitats collectifs, en l'occurrence la grande *kour* au milieu des immeubles ou le bardage de bois. Les collectivités adoptent une densification plus douce sous la forme de lotissements avec un petit lopin de terre ou ils innovent en créant des jardins collectifs au coeur des immeubles.

---

329 DELARUE Julien « Conflit au Parc National: Tensions, manifestations... et récupération politique ? » Z'infos 974. Jeudi 22 Mars 2012 [en ligne]. Disponible sur : [http://www.zinfos974.com/Conflit-au-Parc-National-Tensions-manifestations-et-recuperation-politique\\_a39380.html](http://www.zinfos974.com/Conflit-au-Parc-National-Tensions-manifestations-et-recuperation-politique_a39380.html)

330 Mairie du Port. Salon « Vivre et habiter autrement ». Disponible sur : [http://www.ville-port.re/portail/.../fileadmin/fileadmin/contenuArticle/pcs/index.php?id=79&tx\\_ttnews%5Bpointer%5D=5&tx\\_ttnews%5Btt\\_news%5D=65&tx\\_ttnews%5BbackPid%5D=530&cHash=ea5b956a2f](http://www.ville-port.re/portail/.../fileadmin/fileadmin/contenuArticle/pcs/index.php?id=79&tx_ttnews%5Bpointer%5D=5&tx_ttnews%5Btt_news%5D=65&tx_ttnews%5BbackPid%5D=530&cHash=ea5b956a2f)

L'analyse apporte une connaissance plus précise de l'espace réunionnais notamment par sa dimension technique, en l'occurrence la cartographie des phénomènes qui interagissent dans la production de l'espace. Ces derniers sont matériels mais aussi immatériels et non perceptibles. C'est justement l'interaction entre cette dimension cachée <sup>331</sup>de l'espace et son aspect physique qui a alimenté notre réflexion. Malgré notre bonne volonté et notre passion pour le sujet, nous n'avons pas la prétention d'avoir tout apporté. Notre production est loin d'être parfaite.

### **Notre travail de recherche reste limité.**

Faute de temps, beaucoup d'acteurs ne sont pas à la table des discussions. Nous aurions voulu interroger les chambres consulaires sur leurs logiques d'implantation des équipements et sur leur rôle dans le développement local, les architectes sur les formes urbaines, la SAFER (Société d'Aménagement et du Foncier de La Réunion) pour savoir quelle est la nature des transactions foncières dans les territoires ruraux et dans quelles proportions l'urbanisation gagnent ces terres. Nous aurions pu affiner nos enquêtes en proposant un questionnaire aux habitants sur les éléments qu'ils aimeraient avoir dans leur quartier à base des 36 équipements et services proposés à la page 320. Sont-ils satisfaits de ce qui leur est proposé ? Que réclament-ils concrètement en matière d'équipements ? Est-ce un cinéma ? Un bureau de poste ? Un supermarché ? Nous avions l'intention d'affiner notre étude pour le centre-ville de Saint-Denis en détaillant les visions des habitants des quartiers du Bas de la Rivière, le Vauban, La Providence et La Source, mais sous la pression des délais nous n'avons pas pu le faire. Cette distinction entre le centre-ville et ses quartiers péricentraux n'a été réalisée que pour l'agglomération saint-pierroise. Nous aurions aussi aimé fournir une cartographie des lieux que les habitants ont figuré sur leurs cartes mentales pour mieux exploiter ces documents.

Le Réunionnais se réfugie dans ses traditions. Comment lui faire accepter la modernité ? Des solutions existent pour sortir de ces impasses pour un aménagement durable avec les habitants, acteurs du développement de leur quartier. La disparition progressive du mode traditionnel nécessite l'invention, sinon l'innovation, de mode viable et acceptable par la population. La protection de la nature ne doit pas se faire seulement dans les Hauts, dans un territoire mis sous cloche mais aussi au coeur des espaces urbanisés. Nous aimerions faire un relevé cartographique plus précis de ces innovations de rupture ou de continuité qui apparaissent dans les paysages réunionnais. Nous souhaiterions aussi avoir la vision des locaux à ce sujet. Quelle est leur degré d'acceptation ?

---

331 Voir à ce titre l'ouvrage de HALL Edward Twitchell. *La dimension cachée*. Paris : Éditions du Seuil. 1978. 254 pages. Collection Points : civilisation

Quels sont les outils à mettre en oeuvre pour un développement local raisonné ? La mise en place de nouveaux outils financiers pour les collectivités responsables de l'aménagement et les bailleurs serait souhaitable. Ces derniers sont actuellement obsolètes. Ils ne permettent plus le développement d'initiatives locales notamment en terme d'emplois et d'aménagement de proximité. La difficulté reste la faible longévité de ces initiatives. L'alternative serait-elle de créer de l'emploi dans les quartiers ou de le faire à plus grande échelle sous la forme de pôle économique ?

### **Ses prolongements possibles**

De nombreuses interrogations nous tenaillent encore au terme de ces quatre années de recherche. Beaucoup de questions restent à creuser pour améliorer les modèles que nous proposons. Ainsi, notre thèse ouvre d'autres pistes pour de futures recherches.

Nous nous interrogeons sur l'émiettement du parcellaire à La Réunion. Quelle est sa dynamique ? Quels sont les terrains qui seront en indivision ou en division potentielle dans les 10 prochaines années ? Comment créer cet outil d'observation ?

Devant l'intensification de la densification, quel est le seuil de densité vécue, perçue, acceptée en milieu urbain, périurbain et rural ? Beaucoup de pistes restent ouvertes et beaucoup d'enquêtes pourraient être mises en place dans ce domaine.

Peut-on parvenir à un juste équilibre entre la vision des usagers et celle des institutions ? Nous ne sommes pas arrivée à élaborer ce scénario.

Cette analyse nécessite de rester en veille permanente, d'observer le moindre changement qui pourrait influencer une variable. D'autres évolutions sont possibles dans 10 ans à venir. L'intercommunalité va jouer un plus grand rôle si le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est adopté à La Réunion. L'application des normes d'aménagement des quartiers ne sera alors plus du ressort de la commune, ce qui ne permettra plus une aussi grande proximité. Comment va réagir le Réunionnais face à ce changement ?

Concernant les jeux d'échelles, nous avons travaillé sur le territoire réunionnais jusqu'à l'échelon régional (ou départemental). Mais à quelles échelles (de temps et d'espace) notre méthode n'est-elle plus valide ?

Dans une perspective d'ouverture sur le monde, nous pouvons aussi comparer le développement local dans les quartiers dans les autres DOM (Département d'Outre-Mer) : le cas des Antilles et de Mayotte. Les Antilles sont un peu comme La Réunion : une identité créole où on retrouve la maison avec jardin mais aussi les formes de densification. Mayotte est une île de l'océan Indien qui a été récemment érigée en département français. Quelles seront les transformations spatiales liées à ce

changement de statut ? Suivront-elles le modèle réunionnais ? En l'occurrence, la départementalisation y a apporté de nouveaux moyens qui ont participé à une urbanisation fulgurante de l'île. Aujourd'hui cette modernité côtoie les aspects plus traditionnels de la société locale.

# BIBLIOGRAPHIE

## A) BIBLIOGRAPHIE DE LA THÈSE

### GÉNÉRALITÉS

#### Ouvrages ou contributions d'ouvrages

- BAILLY Antoine. *Les concepts de la géographie humaine*. 5ème éd. Paris. Armand Colin. 2005. pp. 168-169
- BAILLY Antoine. « Les représentations en géographie » In BAILLY Antoine. FERRAS Robert. PUMAIN Denise. *Encyclopédie de la géographie*. Paris. Éditions Économica. 1994. p. 369-381
- BARBIERI MASINI Eleonora, *Penser le futur. L'essentiel de la prospective et de ses méthodes*. Paris : Dunod, 2000, p. 32. (traduction et mise à jour de *Why Futures Studies?* London: Grey Seal Books, 1993, 144 pages par Fabienne GOUX-BAUDIMENT)
- BERGER Gaston. In *Étapes de la prospective*. Paris. PUF. 1967. Annexes. p. 29
- BRUNET Roger. *La carte, mode d'emploi*. Paris. Fayard/Reclus. 1987 p. 117 – 119
- BRUNET Roger. FERRAS Robert. THÉRY Hervé. *Les mots de la géographie*. Paris. Belin-Reclus. p. 193.
- BULÉON Pascal. DI MÉO Guy. *L'espace social : lecture géographique des sociétés*. Paris. Armand Colin. 2005. p. 18
- DEBARBIEUX Bernard. VANIER Martin. *Ces territorialités qui se dessinent*. Paris. Editions L'Aube / DATAR. 2002. p. 18. Bibliothèque des territoires.
- DE COURSON Jacques. *La prospective des territoires. Concepts, méthodes, résultats*. Paris. Éditions du CERTU. 1999. p. 17. Collection Débats n°22.
- DÉZERT Bernard. METTON Alain. STEINBERG Jean. *La périurbanisation en France*. Paris. Sedes. 1991. pages.
- DI MÉO Guy. *Géographie sociale et territoire*. 7ème éd. Paris : Nathan Université. 2001. 320 pages. Collection Fac. géographie
- DI MÉO Guy. *L'Homme. La Société. L'Espace*. Paris. Économica – Anthropos. 1991. 319 pages.
- DORIER-APPRILL Elisabeth (dir.). *Vocabulaire de la ville. Notions et références*. Paris. Éditions du Temps. 2001. p. 41. Collection Questions de géographie
- FAUCHARD Liam. MOCELLIN Philippe. *Conduire une démarche de prospective territoriale*. Paris. L'Harmattan. 2009. p. 47
- FIJALKOW Yankel. In AUTHIER J-Y, BACQUÉ M. H, GUÉRIN-PACE F., (dir). *Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*. 2006. p. 75 – 85.
- FOURNY Marie-Christine. DENIZOT Damien. « La prospective territoriale, révélateur et outil d'une action publique territorialisée. » in DODIER Rodolphe. ROUYER Alice. *Territoires en action et dans l'action*. Rennes : Presses Universitaires de Rennes. 2007. pp. 29-44
- FRÉMONT Armand. *La région, espace vécu*. 1ère éd. Paris : Flammarion. 1999. 288 pages
- GODET Michel. MONTI Régine. MEUNIER Francis. ROUBELAT Fabrice. « La boîte à outils de prospective stratégique. » *Les Cahiers du LIPSOR*. Paris. Librairie des Arts et Métiers. 2004. p. 42. N° 5.
- GOUX-BAUDIMENT Fabienne. SOULET Gislaine. DE COURSON Jacques. *Quiz pour conduire un exercice de prospective territoriale*. Paris. Éditions du CERTU. 2008. p. 20-21.
- HALL Edward Twitchell. *La dimension cachée*. Paris : Éditions du Seuil. 1978. 254 pages. Collection Points : civilisation
- LARDON Sylvie, MAUREL Pierre, PIVETEAU Vincent. (dir.). *Représentations spatiales et développement territorial*. Paris. Hermès. p. 41
- MASSÉ Pierre. « Prévision et prospective » in Ouvrage collectif. *Étapes de la prospective*. Paris. Presses Universitaires de France. 1967. p. 100
- MERLIN Pierre. CHOAY Françoise. (sous la direction de) *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. 2ème éd.



Paris. PUF (Presses Universitaires de France). 1996. p. 422

Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement. Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable. *La gestion du logement social à La Réunion*. Rapport n°007491-01. Mars 2011. p.13

MOSER Gabriel. *Psychologie environnementale*. Belgique. Éditions De Boeck. 2009. p. 149

NOIN Daniel. *Géographie de la population*. 7<sup>ème</sup> éd. Paris. Armand Colin. 2005. p. 141.

PAULET Jean-Pierre. *Manuel de géographie urbaine*. Paris. Armand Colin. 2009. pp. 130-131. Collection U.

PETIBON Christiane. « Du café au cinéma, la hiérarchie des équipements selon leur seuil d'apparition ». in *6 pages*. INSEE Midi-Pyrénées.. N°42. Octobre 2000. 6 pages.

PUMAIN Denise. PAQUOT Thierry. KLEINSCHMAGER Richard. *Dictionnaire de la ville et de l'urbain*. Éditions Économica-Anthropos. Paris. 2006. p. 290

PUMAIN Denise. *Réseaux et territoires - significations croisées*, avec J.-M. Offner, Éditions de l'Aube, La Tour d'Aigues, 1996

VANT André. « À propos de l'impact du spatial sur le social. » in AURIAC Franck. BRUNET Roger. *Espaces, jeux et enjeux*. Paris. Fayard / Fondation Diderot. 1986. p. 106.

VILLEPONTOUX Stéphane. *Cahier 1. La démarche prospective. Objectifs et méthodes*. Pôle prospective. Université Paul Valéry. Montpellier III. Direction Régionale de l'Équipement. Languedoc-Roussillon. 2007. p. 17

## Articles

BRUNET Roger. « La carte-modèle et les chorèmes. » *Mappemonde*. Semestre 4. 1986. p. 2 à 6

FAVORY Michel. « Représentations graphiques des territorialités sociales dans la ville. » *Mappemonde*. N°1. 1994. p. 26 – 30

SANTANA et al., 1994, cité dans « BONIN M., CARON P., CHEYLAN J.-P., CLOUET Y., THINON P., 2001. Territoire, zonage et modélisation graphique : recherche-action et apprentissage, *Géocarrefour*, vol 73, 3, pp 241 – 252.

SUFFRIN Claudya. JEAN-LOUIS Erick. « La prospective d'entreprise appliquée aux problématiques territoriales. Le cas de la Guyane française. » *Revue Management et Avenir*. N°17. Juin 2008. pp. 159 -179.

## Web

BACHELET Rémy. Cours d'analyse stratégique. Disponible sur : <http://www.youtube.com/watch?v=2svPLETiSyo&feature=relmfu>

BERTHELOT Denis. CERTU. Outil de l'aménagement. Directive territoriale de l'aménagement (DTA). Juin 2008. Disponible sur : <http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/directive-territoriale-d-a546.html>

Carte mentale de l'espace vécu. Séminaire « Mobiliser son milieu autrement. » 2009. Disponible sur : <http://www.collectifquartier.org/wp-content/uploads/2011/08/Carte-mentale-espace.doc>

CASTEL J.C. « La densité » CERTU. Le 29-04-2010 Disponible sur : [http://www.observation-urbaine.certu.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/La\\_densite\\_urbaine\\_savoirs\\_et\\_debats\\_cle561111.pdf](http://www.observation-urbaine.certu.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/La_densite_urbaine_savoirs_et_debats_cle561111.pdf)

CAUVIN Colette, « Pour une approche de la cognition spatiale intra-urbaine », *Cybergeographie : European Journal of Geography* [En ligne], Politique, Culture, Représentations, article 72, mis en ligne le 27 janvier 1999, consulté le 04 juin 2012. Disponible sur : <http://cybergeographie.revues.org/5043> ; DOI : 10.4000/cybergeographie.5043

« Décret n° 2011-1771 du 5 décembre 2011 relatif aux formalités à accomplir pour les travaux sur constructions existantes » Légifrance. Disponible sur : [http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=41B99CFD7F459DF5B52EC58A4D942E6F.tpdjo05v\\_1?cidTexte=LEGITEXT000024929812&dateTexte=20120101](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=41B99CFD7F459DF5B52EC58A4D942E6F.tpdjo05v_1?cidTexte=LEGITEXT000024929812&dateTexte=20120101)

Définitions – Lettre E – Lexique Glossaire Architectural Architecte Marseille – Aubagne. Disponible sur : <http://www.architecte-paca.com/lexique-glossaire-lettre-E.html>

Définitions – Lettre F – Lexique Glossaire Architectural Architecte Marseille – Aubagne. Disponible sur :

<http://www.architecte-paca.com/lexique-glossaire-lettre-F.html>

Direction de l'information légale et administrative. Vie publique. « Quels sont les pouvoirs des collectivités locales ? Quelles sont les compétences d'une commune ? » Disponible sur : <http://www.vie-publique.fr/decouverte-institutions/institutions/collectivites-territoriales/pouvoirs/quelles-sont-competences-commune.html>

Document Technique Unifié : normes pour le bâtiment élaborées par tous les acteurs concernés : artisans, entrepreneurs, fabricants, maîtres d'ouvrage, contrôleurs techniques coordonnées par un bureau de normalisation (Source : <http://www.capeb.fr/dtu/> )

DORTIER Jean-François. « La perception, une lecture du monde ». *Sciences Humaines*. Mai 2007. Disponible sur : [http://www.scienceshumaines.com/la-perception-une-lecture-du-monde\\_fr\\_21020.html](http://www.scienceshumaines.com/la-perception-une-lecture-du-monde_fr_21020.html)

European Commission. L'analyse SWOT. Disponible sur : [http://ec.europa.eu/europeaid/evaluation/methodology/examples/too\\_swo\\_res\\_fr.pdf](http://ec.europa.eu/europeaid/evaluation/methodology/examples/too_swo_res_fr.pdf)

HAMEL Gérard. ANDRÉ Pierre. « Une conception rénovée de la politique de la ville : d'une logique de zonage à une logique de contractualisation » Rapport de l'septembre 2009. Disponible sur : [http://www.interieur.gouv.fr/content/download/1540/16074/file/09-070-01\\_-\\_Geographie\\_prioritaire\\_-\\_politique\\_de\\_la\\_ville\\_-\\_Rapport\\_Hamel.pdf](http://www.interieur.gouv.fr/content/download/1540/16074/file/09-070-01_-_Geographie_prioritaire_-_politique_de_la_ville_-_Rapport_Hamel.pdf)

KYNOS. Société de conseil en analyse de données. *Présentation Modalisa 7*. Disponible sur : [http://www.modalisa.com/Doc/Presentation\\_Modalisa.pdf](http://www.modalisa.com/Doc/Presentation_Modalisa.pdf)

JEANNE Ludovic. « Les géométries du corps. Diffusions socio-spatiale et idéaux-types de pratique du karaté : essai de modélisation. » 5ème rencontre de Théo Quant. Nouvelles approches en géographie théorique et quantitative. Université de Franche-Comté. UMR THÉMA. Février 2001. Disponible sur : <http://thema.univ-fcomte.fr/theoq/pdf/2001/TQ2001%20ARTICLE%2040.pdf>

LAO Nondoté Anicet. *Le Festival du Danxomè: Enjeux et défis pour la Commune d'Abomey dans le contexte de la décentralisation*. Université d'Abomey-Calavi / Bénin - Maîtrise 2008. Disponible sur : [http://www.memoireonline.com/10/09/2745/m\\_Le-Festival-du-Danxome-Enjeux-et-defis-pour-la-Commune-dAbomey-dans-le-contexte-de-l6.html](http://www.memoireonline.com/10/09/2745/m_Le-Festival-du-Danxome-Enjeux-et-defis-pour-la-Commune-dAbomey-dans-le-contexte-de-l6.html)

Légifrance. Détail d'un article de code. Disponible sur : <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000021048657&dateTexte=20100201>

Les productions ORATE (ESPON) – Rapports finaux. Disponible sur : <http://www.ums-riate.fr/tir.php>

Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'énergie. « La territoire d'un parc national : deux zones de préservation ». 24 décembre 2009 (mis à jour le 2 juillet 2012). Disponible sur : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Le-territoire-d-un-parc-national.html>

Ministère de la ville et du Grand Paris. Guide méthodologique de prospective urbaine. Disponible sur : <http://www.ville.gouv.fr/?Partie-2-La-methode-des-scenarios>

« Mobilité résidentielle ». MULETA, encyclopédie européenne de l'urbanisme et de l'habitat. Disponible sur : [http://www.muleta.org/muleta2/rechercheTerme.do?critere=&pays=fr&typeRecherche=1&pager.offset=140&fi\\_id=672](http://www.muleta.org/muleta2/rechercheTerme.do?critere=&pays=fr&typeRecherche=1&pager.offset=140&fi_id=672)

Partie 2 – La méthode des scénarios – Ville.gouv.fr Disponible sur : <http://www.ville.gouv.fr/?Partie-2-La-methode-des-scenarios>

Promotion TS 29. UFR de Sciences de l'Education et Sciences Sociales. Paris XII. Créteil. Mis à jour le 10 octobre 2010. Notes de Stéphane du 6 avril 2006 Disponible sur : <http://ts29.free.fr/060406%20Recit%20de%20vie.htm>

Resoter – Démarches. Disponible sur : <http://resoter.cirad.fr/demarches/zada/deroulement>

Sommet de Montréal 2003. Le développement local. Groupe de travail. Disponible sur : [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/SOMMET\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/Developpement\\_local.pdf](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/SOMMET_FR/MEDIA/DOCUMENTS/Developpement_local.pdf)

SPOHR Claude. In Commissariat Général au développement durable. « Vers une prospective territoriale post-grenelle de l'environnement. » *Études et Documents*. N° 12. Novembre 2009 .p. 28. Disponible sur : [http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/E\\_D-12\\_cle1675c6\\_1\\_.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/E_D-12_cle1675c6_1_.pdf)

# RÉGIONAL

## Ouvrages ou contributions d'ouvrages

Conseil Régional de La Réunion. *SAR (Schéma d'Aménagement Régional)*. Volume 1. 2010. pages

DAHBI Malek, VIGNEAU Laurent. *Éléments de méthode pour une politique de densification à la Réunion - Phase 1 - version B*. Direction Départementale de l'Équipement de La Réunion. Juillet 2010. 89 pages

GERMANAZ Christian. « Les Hauts, espace d'utopie ? Géographie d'un toponyme imaginé » In JAUZE Jean-Michel (dir.). *Les Hauts de La Réunion : terres de tradition et d'avenir*. Saint-Denis : Océan Édition. 2011. pp. 16-42

LEFÈVRE Daniel. *Saint-Pierre de La Réunion*. Saint-Denis de La Réunion : Imprimerie Cazal. 1975. 286 pages.

LEVENEUR Bernard. *60 ans de culture urbaine*. SIDR. Saint-Denis : Éditions du 4 épices. 2009. 156 pages

JAUZE Jean-Michel. *Dynamiques urbaines au sein d'une économie sucrière : la région Est-Nord-Est de La Réunion*. Paris : L'Harmattan. 1997. 398 pages.

JAUZE Jean-Michel. *Villes et patrimoines à La Réunion*. Paris : L'Harmattan. 2000. 302 pages.

MARPIGA-NÉRÉ Cécile. « Pratiques et espaces récréatifs dans les Hauts de La Réunion » in JAUZE Jean-Michel (dir.). *Les Hauts de La Réunion, terres de tradition et d'avenir*. Océan Édition. 2011. p. 229-242

WOLFF Eliane. *Quartiers de vie : approche ethnologique des populations défavorisées de l'île de la Réunion* Méridiens Klincksieck. 1991. Collections : Analyse institutionnelle

## Articles

ACTIF Nelly. « Typologie sociale des quartiers » in Collectif. *Atlas de La Réunion*. Saint-Denis. INSEE. Université de La Réunion. p. 61

ACTIFF Nelly. « Une typologie des quartiers. La hiérarchie sociale, facteur de ségrégation. » in INSEE. *Économie de La Réunion*. 1er trimestre 2003. n°115. p. 12.

DALAMA Marie-Gisèle, « L'île de la Réunion et le tourisme : d'une île de la désunion à la Réunion des Hauts et Bas », *L'Espace géographique*, 2005/4 Tome 34, p342-349

JAUZE Jean-Michel. NINON Joël. « Dynamiques et expressions de la périurbanisation à La Réunion ». *Les Cahiers d'Outre-Mer, revue de géographie de Bordeaux*. n° 206 – 52<sup>ème</sup> année. 1999. p. 143-168.

LAJOIE Gilles. « Définir la ville. » In INSEE. *Économie de La Réunion*. Dossier « La Ville s'étale ». 2ème trimestre 2001. n°108. p. 15

LE COINTRE Gilles. « Un inventaire complet des équipements » In *Economie de la Réunion*. INSEE. 1er trimestre 2000. p. 18-19

SIMON Thierry. « Espaces et paysages littoraux réunionnais : formation et représentations, enjeux et dynamiques » In JAUZE Jean-Michel. SAFFACHE Pascal. *Travaux et Documents*. Approche des littoraux réunionnais et martiniquais. Juin 2007. n°32. p. 109-130

SIMONIN Jacky. WATIN Michel. WOLFF Éliane. « Scolarisation et dynamique urbaine de l'île de La Réunion ». *Les Annales de la recherche urbaine*. n°75. p. 116

VEITH Marine « Bras Panon, la ville-jardin. » *Maisons créoles*. Août/ Septembre 2011. n°65. p. 11-12

## Thèses ou mémoires

BARONCE Georges. *Identité et délinquance dans l'espace urbain réunionnais au travers de l'étude de quatre villes : Saint-Denis, Saint-Pierre, Saint-Paul, Saint-Benoît*. Université de La Réunion. 2012.

IMARA Patricia. *La ville-jardin et le développement urbain durable à l'île de La Réunion*. Mémoire de Master géographie sous la direction de Jean-Michel JAUZE. Université de La Réunion. Faculté des Lettres et Sciences humaines. 2010. (CD-ROM)

JAUZE Jean-Michel. *Le phénomène urbain dans la région Est-Nord-Est de La Réunion*. Thèse de géographie. Daniel LEFÈVRE (Directeur de thèse). Université de La Réunion. Soutenue en 1994. pp. 15-33

LE BOURDIEC Paul. *Villes et régionalisation de l'espace à Madagascar, recherches sur le processus d'élaboration d'un réseau urbain*. Paris I. Thèse de doctorat de géographie. 1977. 716 pages (2 volumes)

WATIN Michel. *Habiter. Approche anthropologique de l'espace à La Réunion*. Thèse en anthropologie. Université de La Réunion. 1991. p. 251

WOLFF Eliane. *Émergence d'un espace public : presse et expériences lycéennes à l'île de La Réunion 1970-1995* SIMONIN, Jacky (Directeur de thèse) Université de la Réunion (Université de soutenance) Université de Provence (Université de soutenance) s.n. 1996. 444 pages.

## Web (articles électroniques, actes de colloques, sites Internet)

AD2R. Disponible sur : <http://www.leaderreunion.fr/LeaderReunion/AD2R.html>

ADIE. Le micro-crédit pour ouvrir sa boîte. Disponible sur : <http://www.adie.org/>

ADIL de La Réunion. Les partenaires de l'ADIL. Disponible sur : <http://www.adil974.com/ladil-de-la-reunion/nos-partenaires/1er-college/>

Conseil Départemental de l'Habitat du 06 juillet 2009. FRAFU. p. 2 Disponible sur : [http://www.reunion.equipement.gouv.fr/le\\_logement/cdh/2009/cdhjuillet%202009/frafu.pdf](http://www.reunion.equipement.gouv.fr/le_logement/cdh/2009/cdhjuillet%202009/frafu.pdf)

DEAL (Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement). Disponible sur : <http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/>

Disponible sur : <http://www.cg974.fr/>

EPFR. Un préalable : la réalisation de Plans d'Actions Foncières (PAF). Disponible sur : <http://www.epf-reunion.com/epfreunion/index.php/menu-strategie-intervention/menu-moyens/menu-plan-actions-foncieres#>

ISSOP Sulliman. ROCKEL Enis Omar. « Guillaume La Houssaye. Du port Louis à l'habitation Saint-Paul » Journal de l'île de La Réunion. 20 mai 2007. Disponible sur : <http://www.clicanoo.re/156373-guillaume-la-houssaye-du-port-louis-a-l-habitation-saint-paul.html>

« La France d'Outre-Mer. : un développement encore fragile » Mis à jour le 29/04/2009 Disponible sur : <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/dossiers/outre-mer/developpement-fragile.shtml>

LAGABRIELLE Erwann. METZGER Pascale. et al. « Les dynamiques d'occupation du sol à la Réunion (1989-2002) ». *Mappemonde*. N° 86 (2-2007). Disponible sur : <http://mappemonde.mgm.fr/num14/articles/art07205.html>

LAJOIE Gilles. HANGER-ZANKER Alex. « La simulation de l'étalement urbain à La Réunion : apport de l'automate cellulaire Metronamica® pour la prospective territoriale », *Cybergeo : European Journal of Geography* [En ligne], Systèmes, Modélisation, Géostatistiques, document 405, mis en ligne le 18 octobre 2007, consulté le 29 juin 2013. URL : <http://cybergeo.revues.org/11882> ; DOI : 10.4000/cybergeo.11882

Mairie du Port. Salon « Vivre et habiter autrement ». Disponible sur : [http://www.ville-port.re/portail/.../fileadmin/fileadmin/contenuArticle/pcs/index.php?id=79&tx\\_ttnews%5Bpointer%5D=5&tx\\_ttnews%5Btt\\_news%5D=65&tx\\_ttnews%5BbackPid%5D=530&cHash=ea5b956a2f](http://www.ville-port.re/portail/.../fileadmin/fileadmin/contenuArticle/pcs/index.php?id=79&tx_ttnews%5Bpointer%5D=5&tx_ttnews%5Btt_news%5D=65&tx_ttnews%5BbackPid%5D=530&cHash=ea5b956a2f)

NINON Joël. « La croissance urbaine dans les îles du sud-ouest de l'océan Indien : manifestations et maîtrise du phénomène » Colloque Les villes au défi du développement durable : Quelle maîtrise de l'étalement urbain et des ségrégations associées ? » Les 24-25-26 et 27 novembre 2005. Disponible sur : <http://eso-gregum.univ-lemans.fr/IMG/pdf/ninon-2.pdf>

ONF – Un vaste domaine. Disponible sur : <http://www.onf.fr/la-reunion/sommaire/onf/connaitre/@@index.html>

Présentation SHLMR Disponible sur : <http://www.shlmr.fr/-Presentation-.html>

## Bases de données statistiques et cartographiques

INSEE. Données à l'IRIS. Commerce de détail. [en ligne]. Disponible sur : <http://www.insee.fr/fr/ppp/bases-de-donnees/donnees-detaillees/equip-serv-commerce/equip-serv-commerce-infra-11.zip>

INSEE. Création d'entreprises 2011. Données à l'IRIS 2000. [en ligne] . Disponible sur :

[http://www.insee.fr/fr/ppp/bases-de-donnees/donnees-detaillees/duicq/xls/IMMNA/IMMNA\\_I\\_04.xls](http://www.insee.fr/fr/ppp/bases-de-donnees/donnees-detaillees/duicq/xls/IMMNA/IMMNA_I_04.xls)

INSEE. Données à l'IRIS. Sports, loisirs, culture. en ligne. Disponible sur : <http://www.insee.fr/fr/ppp/bases-de-donnees/donnees-detaillees/equip-sport-loisir-socio/equip-sport-loisir-socio-infra-11.zip>

INSEE. Élèves, établissements et enseignants. 2011. [en ligne] Disponible sur : <http://www.insee.fr/fr/bases-de-donnees/default.asp?page=statistiques-locales/ele-etab-ens.htm>

INSEE. Inventaire communal de 1998. [en ligne] Disponible sur : <http://www.insee.fr/fr/ppp/bases-de-donnees/donnees-detaillees/ico98/invliste.asp>

INSEE. Personnels et équipements de santé. 2011. [en ligne] Disponible sur : <http://www.insee.fr/fr/bases-de-donnees/default.asp?page=statistiques-locales/personnels-equipements-sante.htm>

INSEE. Services aux particuliers. 2011. [en ligne] Disponible sur : [http://www.insee.fr/fr/themes/detail.asp?reg\\_id=99&ref\\_id=equip-serv-particuliers](http://www.insee.fr/fr/themes/detail.asp?reg_id=99&ref_id=equip-serv-particuliers)

INSEE. Recensement de la population. Mars 1999. Les résultats des exploitations principale et complémentaire. Iris ... Références CD-ROM

Sur la base de la Surface Agricole Utilisée à La Réunion en 2010. Disponible sur : [http://daaf974.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/cultures\\_RA-1\\_cle84b958.pdf](http://daaf974.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/cultures_RA-1_cle84b958.pdf)

## **B) BIBLIOGRAPHIE THÉORIQUE (LECTURES ET BASES DE DONNÉES CONSULTÉES)**

### **I) Sources générales et méthodologiques**

#### **a) Ouvrages**

ABRIC Jean-Claude, 2<sup>e</sup> éd.. *Pratiques sociales et représentations*. Paris. Presses Universitaires de France. 1997. 252 pages. Collection psychologie sociale

ASCHER François. GIARD Jean, *Demain, la ville ?*. Paris. Editions Sociales. 1975. 254 pages. Collection Notre Temps.

BAILLY Antoine. FERRAS Robert. PUMAIN Denis. *Encyclopédie de la géographie*. Paris. Edition Economica. 1167 pages

BAILLY Antoine. FERRAS Robert. *Éléments d'épistémologie de la géographie*. Paris. Editions Armand Colin. 2001. 191 pages. Collection U

BARBIERI MASINI Eleonara. *Penser le futur : l'essentiel de la prospective et de ses méthodes*. Paris. Dunod. 2000. 184 pages

BAREL Yves. *Introduction à la planification*. Paris. Institut économique et juridique de l'énergie. 1968. 171 pages

BAREL Yves. *Jalons pour l'élaboration d'une méthodologie de la prospective et de l'environnement*. Grenoble. IREP. 1972. 25 pages

BAREL Yves. *Prospective et analyse de systèmes*. Paris. La documentation française. 1971. 175 pages

BAREL Yves. *Prospective et sociétés : problèmes de méthodes, thèmes de recherche*. Paris. La Documentation française. 1972. 157 pages

BART François. MORIN Serge. SALOMON Jean-Noël. *Les montagnes tropicales : identités, mutations, développement*. DYMSET – CRET. 2001. N°16 669 pages

BASSAND Michel. *Enjeux de la sociologie urbaine*. Lausanne. Presses polytechniques et universitaires romandes. 2001. 276 pages

BRUNET Roger. FERRAS Robert. THÉRY Hervé. *Les mots de la géographie, dictionnaire critique*. 3<sup>ème</sup> édition. Paris. Reclus. 2003. 518 pages. Collection Dynamiques de territoire.



- BULEON Pascal, DI MEO Guy. *L'espace social. Pour une lecture géographique des sociétés*. Paris. Armand Colin. 2005. 304 pages
- CAVAL Paul. *Géographie culturelle*. Paris. Armand Colin. 2003. 287 pages
- CHARLOT-VALDIEU Catherine, OUTREQUIN Philippe. *Développement durable et renouvellement urbain. Des outils opérationnels pour améliorer la qualité de vie dans nos quartiers*. Éditions L'Harmattan. Paris. 2006. 296 pages.
- CICERI Marie France. *Introduction à l'analyse de l'espace*. Paris. Masson. 1997. 173 pages. Collection de géographie applicable.
- DATAR (Délégation interministérielle à l'aménagement du territoire et à l'attractivité régionale). *Dossier prospective et territoires*. Paris. La Documentation française. 1994. 163 pages.
- DEBARBIEUX Bernard, LARDON Sylvie. *Les figures du projet territorial*. La Tour d'Aigues. Éditions de l'Aube. 2003. 269 pages.
- DEBARBIEUX Bernard, VANIER Martin. *Ces territorialités qui se dessinent*. La Tour d'Aigues. Éditions de l'Aube. 2002. 267 pages.
- DECOUFLE André Clément. *La prospective*. Paris. Presses Universitaires de France. 1972. 127 pages.
- DE COURSON Jacques. *L'appétit du futur : voyage au cœur de la prospective*. Paris. Charles Léopold Mayer. 2005. 121 pages.
- DE COURSON Jacques. *La prospective des territoires : Concepts, méthodes et résultats*. Lyon. CERTU. 1999. 124 pages. Collection Débats. n°22.
- DELAMARRE Alette, MALHOMME Claude. *La prospective territoriale*. Paris. La Documentation française. 2002. 110 pages.
- DESTATTE Philippe, VAN DOREN Pascale. *La prospective territoriale comme outil de gouvernance*, Charleroi – Wallonie, Éditions de l'Institut Jules Destrée, 2003, 174 pages, Collection Etudes et Documents.
- DESTATTE Philippe. *Les mots-clés de la prospective territoriale*. Paris. La Documentation française. 2009. 62 pages. Collection Travaux. n°10.
- DIACI (Délégation Interministérielle à l'Aménagement et à la Compétitivité des Territoires). *Prospective des territoires*. Paris. La Documentation française. 2006. 180 pages.
- DI MEO Guy. *L'Homme, la société, l'espace*. Paris. Economica – Anthropos. 1999. 319 pages.
- DI MEO Guy. *Les territoires du quotidien*. Paris. L'Harmattan. 1996. 207 pages. Collection Géographie Sociale.
- DODIER Rodolphe, ROUYER Alice, SEHET Raymond. *Territoires en action et dans l'action*. Rennes. Presses Universitaires de Rennes. 2007. 338 pages.
- DOISE Willem, PALONARIE A.. *L'étude des représentations sociales*. Paris. Delachaux et Niestlé. 1986. 207 pages.
- DOISE Willem, GARNIER Catherine. *Les représentations sociales : balisage du domaine d'étude*. Montréal. Éditions Nouvelles. 2002, 303 pages.
- DOISE Willem et al.. *Représentations sociales et analyses de données*. Grenoble. Presses universitaires de Grenoble. 1992. 261 pages. Collection Vies Sociales. n°7.
- DOKIC Jérôme et al.. *Symboliques et dynamiques de l'espace*. Mont Saint Aignan. Publications de l'Université de Rouen. 2003. 166 pages.
- DORIER-APPRILL Elisabeth (dir.). *Vocabulaire de la ville. Notions et références*. Paris. Éditions du Temps. 2001. 191 pages. Collection Questions de géographie.
- DURANCE Philippe. *Attitudes prospectives : éléments d'une histoire de la prospective en France après 1945*. Paris. L'Harmattan. 2007. 283 pages.
- DURAND Colette. *Prospective, planification, programmation : une analyse*. Paris. La Documentation française. 1977. 75 pages.
- FLÜCKIGER Michelangelo, KLAUE Karen. *La perception de l'environnement*. Lausanne. Delachaux et Niestlé. 1991. 278 pages.
- FORET Catherine, PORCHET Françoise. *La réhabilitation urbaine*. Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et

de la construction centre de documentation de l'urbanisme. Paris. 2003. 380 pages

GODET Michel. *Crise de la prévision, essor de la prospective : exemples et méthodes*. Paris. Presses Universitaires de France. 1997. 188 pages. Collection Sup. L'économiste. n°66.

GODET Michel. *Manuel de prospective et de stratégie*. 2<sup>e</sup> éd.. Paris. DUNOD. 1991. Tome 1. 390 pages.

GODET Michel, *Manuel de prospective stratégique*. 3<sup>ème</sup> éd.. Paris, DUNOD. 2007. Tome 2. 427 pages. Collection Progrès du management.

GOUX-BAUDIMENT Fabienne. *Donner du futur aux territoires : guide de prospective territoriale à l'usage des acteurs locaux*. Paris. CERTU. 2000. 272 pages. Débats CERTU. n°29.

GOUX-BAUDIMENT Fabienne. *Quand les territoires pensent leur futur*. La Tour D'Aigue. Editions de l'Aube. 2001. 161 pages.

GOUX-BAUDIMENT Fabienne, SOULET Françoise, DE COURSON Jacques. *Quiz pour conduire un exercice de prospective territoriale*. Paris. CERTU. 2008. 134 pages. Collection référence CERTU. n°83.

GRAFMEYER Yves. *Sociologie urbaine*. 2<sup>e</sup> éd.. Paris. Armand Colin. 2008. 128 pages. Collection L'enquête et ses méthodes.

guigou Jean louis. *Réhabiliter l'avenir : la France malade de son manque de prospective*. Paris. L'Harmattan. 2006. 253 pages.

GUMUCHIAN Hervé. *Représentations et aménagement du territoire*. Paris. Anthropos – Economica. 1991. 143 pages.

HALL Edward Twitchell. *La dimension cachée*. Paris. Editions du Seuil. 1978. 254 pages. Collection Points : civilisation.

HEURGON Edith, LANDRIEU Josée. *Prospective pour une gouvernance démocratique*. La tour D'Aigues. Edition de l'Aube. 2000. 379 pages.

JODELET Denise. *Les représentations sociales*. 7<sup>e</sup> éd.. Paris. Presses universitaires de France. 2003. 447 pages. Collection Sociologie d'aujourd'hui.

LABORDE Pierre. 2<sup>ème</sup> édition. *Les espaces urbains dans le monde*. Paris. Armand Colin. 2005. 239 pages.

LARDON Sylvie, MAUREL Pierre, PIVETEAU Vincent. *Représentations spatiales et développement territorial*. Paris. Hermès Science. 2001. 437 pages.

LEMAIGNAN Christian. *Créer son futur au sein des territoires*, Poitiers-Atlantiques, Edition de l'actualité scientifique Poitou-Charentes, 2007, 104 pages

LESOURNE Jacques. *Les systèmes du destin*. Paris. Dalloz. 1976. 449 pages. Dalloz Economie. n°1.

LEVY Jacques, LUSSAULT Michel. *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*. Paris. Belin Editions. 2003. 1034 pages.

LOINGER Guy. *Vers la prospective régionale stratégique et participative*. Paris. GEISTEL. 1991. 175 pages.

LOINGER Guy, *Développement des territoires et prospective stratégique : enjeux, méthodes et pratiques*, Paris, l'Harmattan, 2006, 225 pages

LOINGER Guy, SPOHR Claude. *Prospective et planification territoriale : état des lieux et propositions*. La Défense. Futuribles International – Commissariat Général du Plan – DATAR. 2005. 164 pages. Notes du Centre de Prospective et de Veille Scientifique. n°19.

LOINGER Guy. *Développement des territoires et prospective stratégique : enjeux, méthodes et pratiques*. Paris. La Documentation française. 2006. 225 pages.

LOINGER Guy. *Vers la prospective régionale stratégique et participative : analyse d'expériences et préfiguration de nouvelles méthodes de travail*. Paris. GEISTEL. 1991. 175 pages.

LOINGER Guy. *Construire la dynamique des territoires : acteurs, institutions, citoyenneté active*. Paris. L'Harmattan. 1998. 287 pages. Collection Administration et aménagement du territoire.

LUSSAULT Michel. *Logiques de l'espace, esprit des lieux*. Paris. Editions Belin. 2000. 351 pages. Collection Mappemonde.

LUSSAULT Michel. *L'homme spatial : la construction de l'espace humain*. Paris. Editions du Seuil. 2007. 363 pages.



Collection La Couleur des Idées.

MANONI Pierre. *Les représentations sociales*. 4<sup>e</sup> éd.. Paris. Presses universitaires de France. 2006. 127 pages. Collection Que Sais-Je ?. n° 3329.

MERLEAU – PONTY Maurice. *Phénoménologie de la perception*. Paris. Gallimard. 1976. 531 pages. Collection Tel. N°4.

MERLIN Pierre. CHOAY Françoise. (sous la direction de) 2<sup>ème</sup> éd. *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Paris. PUF (Presses Universitaires de France). 1996. 863 pages.

MERENNE SCHOUMAKER Bernadette. *Analyser les territoires : savoirs et outils*. Rennes. Presses Universitaires de Rennes. 2002. 166 pages.

MOLES André Abraham, ROHMER Elisabeth. *Psychologie de l'espace*. Paris. Casterman. 1978. 245 pages. Collection Synthèses Contemporaines.

MORIN Edgar. *Les sept savoirs nécessaires à l'éducation du futur*. Paris. Seuil. 2000. 129 pages.

MOSER Gabriel, WEISS Karine. *Espaces de vie. Aspect de la relation homme-environnement*. Paris. Armand Colin. 2003. 396 pages. Collection Sociétales. Regards psychosociaux.

MOSER Gabriel. *Psychologie environnementale : les relations homme-environnement*. Bruxelles. De Boeck. 2009. 298 pages. Collections Ouvertures psychologiques.

MINOIS Georges. *Histoire de l'avenir : des prophètes à la prospective*. Paris. Fayard. 1996. 676 pages.

NOIN Daniel. 7<sup>ème</sup> éd. *Géographie de la population*. Paris. Armand Colin. 2005. 280 pages

NOSCHIS Kaj. *Signification affective du quartier*. Paris. Librairie les Méridiens. 1984. 170 pages. Collection Sociologies au quotidien.

PASSET René, THEYS Jacques. *Héritiers du futur : aménagement du territoire, environnement et développement durable*. Paris. Edition de l'Aube. 1995. 270 pages.

PAULET Jean Pierre. *Géographie urbaine*. 2<sup>e</sup> éd.. Paris. Armand Colin. 2005. 315 pages. Collection U.

PAULET Jean Pierre. *Les représentations mentales en géographie*. Paris. Economica. 2002. 152 pages.

PIVETEAU Jean Louis. *Les temps du territoire : continuités et ruptures dans la relation de l'homme à l'espace*. Genève. Editions Zoé. 1995. 260 pages. Collection Histoire. Paysage. n°4.

POCHE Bernard. *L'espace fragmenté : éléments pour une analyse sociologique de la territorialité*. Paris. L'Harmattan. 1996. 275 pages.

RICHARD Jean François, BONNET Claude, GHIGLIONE Rodolphe. *Le traitement de l'information symbolique*. Paris. Dunod. 1990, 289 pages.

SECA Jean-Marie. *Les représentations sociales*. Paris. Armand Colin. 2002. 192 pages. Collection Cursus Sociologie.

SOUBEYRAN Olivier. *Imaginaire, science et discipline*. Paris. L'Harmattan. 1997. 482 pages. Collection Géographies en liberté.

SPOHR Claude. « Vers une prospective territoriale post-Grenelle de l'environnement. » in Commissariat général du développement durable. *Études et documents*. N°12. Novembre 2009. 54 pages.

STARR BUISSON Joël. *Prospective et développement territorial*. Paris. La Documentation française. 2003. 150 pages.

STÉBÉ Jean-Marc. MARCHAL Hervé. *Sociologie urbaine*. Paris. Armand Colin. 2010. 222 pages.

VANT André. « À propos de l'impact du spatial sur le social. » in AURIAC Franck. BRUNET Roger. *Espaces, jeux et enjeux*. Paris. Fayard / Fondation Diderot. 1986. p. 106.

WACHTER Serge. *Les territoires de la prospective*. Paris. Centre de Prospective et de veille scientifique. 1996. 15 pages.

## b) Articles de périodiques

BONNEMAISON Joël. « Voyage autour du territoire ». In: *Espace géographique*. Tome 10 n°4, 1981. pp. 249-262

- CHERASSE Jean-Claude, « Milieu de vie quotidien et perception de l'espace : essai sur des quartiers de la banlieue orientale de Lyon », *Revue de géographie de Lyon*, Année 1981, Volume 56, Numéro 1, p. 29-48
- DE JOUVENEL Hugues, « pour une prospective urbaine », *Territoires 2030*, 2007, n°4, p. 8-13
- DENIZOT Damien, « Quinze démarche de prospective territoriale et quelque enseignement », *Territoires 2030*, 2007, n°4, p. 15-29
- DURANCE Philippe, GODET Michel, MIRENOWICK Philippe, PACINI Vincent, « La prospective territoriale : Pour quoi faire ? Comment faire ? », *Les Cahiers du Lipsor*, Janvier 2007, n°7, 142 pages
- EDOUARD Jean-Charles. MAINET Hélène. « L'Allier face à la métropolisation : une étude empirique ». *Cahiers de Géographie du Québec*, 2007, volume 51, n°143, septembre, pp. 177-195
- EDOUARD Jean-Charles. L'évolution démographique des villes du Massif central : 1990-1999. In: *Revue de géographie alpine*. 2001, Tome 89 N°1. pp. 57-73.
- FAVORY Michel. « Représentations graphiques des territorialités sociales dans la ville. » *Mappemonde*. N°1. 1994. p. 26 – 30
- GUERIN J.-P., GUMUCHIAN Hervé. « Ruraux et rurbains : Réflexions sur les fondements de la ruralité aujourd'hui. » In: *Revue de géographie alpine*. 1979, Tome 67 N°1. pp. 89-104.
- GUERIN PACE France, « Vers un typologie des territoires urbains de proximité », *L'espace géographique*, 2003, Tome 32, n°4, p. 333-345
- LUSSAULT Michel, « Images (de la ville) et politique territoriale », *Géocarrefour*, 1993, Tome 73, n°1, p. 45-53
- MAGRI Suzanna, « Villes, quartiers : proximités et distances sociales dans l'espace urbain. », *Genèses*, 1993, Tome 13, n°1, p. 151-165
- SCOUARNEC Aline, « Plaidoyer pour un « renouveau » de la prospective », *Revue Management et Avenir*, 2008, n°19, p. 171 - 181
- SEMMOUD Nora, « Urbanisme et représentations de quartiers. Le cas de Bellevue (Saint Etienne) », *L'espace géographique*, 2008, Tome 37, n°1/08, p. 32-44
- SENECAL Georges, « Aspects de l'imaginaire spatial : identité ou fin des territoires ? », *Annales de géographie*, 1992, Tome 101, n°563, p. 28-42
- SUFFRIN Claudya. JEAN-LOUIS Erick. « La prospective d'entreprise appliquée aux problématiques territoriales. Le cas de la Guyane française. » *Revue Management et Avenir*. N°17. Juin 2008. pp. 159 -179.
- VILLENENEUVE Paul-Y, « Géographie de la perception et méthode dialectique », *Cahiers de géographie du Québec*, 1985, Tome 29, n°77, p. 241-260

### c) Ouvrages numériques

- CHERQUI Frédéric, *Méthodologie d'évaluation d'un projet d'aménagement durable d'un quartier*, Méthode ADEQUA, sous la direction de Allard Francis et Wurtz Etienne, Université de La Rochelle (14/12/2005). Thèse de doctorat. Disponible sur : [http://tel.archives-ouvertes.fr/docs/00/06/48/33/PDF/These\\_FCherqui\\_20060301.pdf](http://tel.archives-ouvertes.fr/docs/00/06/48/33/PDF/These_FCherqui_20060301.pdf)
- DESJARDINS Xavier, *Gouverner la ville diffuse. La planification territoriale à l'épreuve*. Document PDF sous la direction de Francis Beaucire - Université Panthéon-Sorbonne - Paris I, 2007. pages Thèse de doctorat : géographie. Format PDF. Disponible sur : <http://tel.archives-ouvertes.fr/docs/00/25/00/15/PDF/These-Desjardins.pdf>
- PIOT Jean Yves, *Géographie, aménagement des territoires et géogouvernance. Propositions pour une formation des acteurs à la compréhension des enjeux spatiaux*, sous la direction de Michelle MASSON-VINCENT, Université de Provence - Aix-Marseille I (08/11/2007) Thèse de doctorat : géographie. Format PDF. Disponible sur : <http://tel.archives-ouvertes.fr/docs/00/37/18/20/PDF/THESE.pdf>

### d) Articles de revues électroniques

- AUCAME. «La notion de densité » *Qu'en savons-nous ?* janvier 2008. n°2. p. 1
- BRÉDIF Hervé, "La qualité comme moyen de repenser le développement durable d'un territoire.", *EspacesTemps.net*,

Textuel, 23.05.2008, <http://espacestemps.net/document5213.html>

DE CARVALHO Michel, « Un quartier à « visages multiples » », EspaceTemps.net, Il paraît, 11.02.2008, URL : <http://espacestemps.net/document4173.html>

DORTIER Jean-François. « La perception, une lecture du monde ». Disponible sur : [http://www.scienceshumaines.com/la-perception-une-lecture-du-monde\\_fr\\_21020.html](http://www.scienceshumaines.com/la-perception-une-lecture-du-monde_fr_21020.html)

GONOD F. Pierre. Prospective et géographie. La R&D prospective : essais. Le 06/06/1997. Disponible sur : [http://www.intelligence-complexite.org/nc/fr/documents/recherche-dun-document/doc/prospective-et-geographie.html?tx\\_mexapc\\_pi1%5Baction%5D=docDetail&cHash=d16514fa612c15e3b65fc77a59329633](http://www.intelligence-complexite.org/nc/fr/documents/recherche-dun-document/doc/prospective-et-geographie.html?tx_mexapc_pi1%5Baction%5D=docDetail&cHash=d16514fa612c15e3b65fc77a59329633)

LARDON Sylvie, PIVETEAU Vincent, « Méthodologie de diagnostic pour le projet de territoire : une approche par les modèles spatiaux », Géocarrefour, en ligne vol. 80/2 / 2005, mis en ligne le 01 déc. 2008, URL : <http://geocarrefour.revues.org/indx980.html>

Malhomme Marie-Claude, "La prospective territoriale revisitée.", *EspacesTemps.net*, Il paraît, 21.03.2005, <http://espacestemps.net/document1208.html>

PADEIRO Michel, « D'une échelle à l'autre : quartiers en ville, quartiers en marge », EspaceTemps.net, Il paraît, 20.07.2007, URL : <http://espacestemps.net/document2752.html>

Sgard Anne, "Entre rétrospective et prospective.", *EspacesTemps.net*, Textuel, 26.09.2008 , <http://espacestemps.net/document6123.html>

Vinh Dao, "Expériences sensibles de la ville.", *EspacesTemps.net*, Textuel, 19.01.2009 <http://espacestemps.net/document7413.html>

RENAUD Yann, « Le territoire de l'habitant. Des manières d'exprimer et de construire la valeur du quartier. », Labyrinthe, 12 / 2002, en ligne, mis en ligne le 2 octobre 2006. URL : <http://labyrinthe.revues.org/index1338.html>

LUSAMBA KIBAYU Michel. « La typologie des quartiers dans l'histoire du développement de Léopoldville-Kinshasa en République Démocratique du Congo ». Territoires et Développement Durables. Notes de Recherche 2008-1. Disponible sur : [http://www.google.com/url?sa=t&source=web&ct=res&cd=9&ved=0CCMQFjAI&url=http%3A%2F%2Fwww.citdd.net%2Fdocs%2FNR%2FNR2008-1.pdf&ei=Muz8S\\_LoLaK60gTmztDXBQ&usq=AFQjCNEyU5YdK5HgUlvdFe2OqZssRJQJ6w](http://www.google.com/url?sa=t&source=web&ct=res&cd=9&ved=0CCMQFjAI&url=http%3A%2F%2Fwww.citdd.net%2Fdocs%2FNR%2FNR2008-1.pdf&ei=Muz8S_LoLaK60gTmztDXBQ&usq=AFQjCNEyU5YdK5HgUlvdFe2OqZssRJQJ6w)

Commissariat général au développement durable. « Vers une prospective territoriale post-grenelle de l'environnement. ». *Études et Documents*. N° 12. Novembre 2009. Disponible sur : [http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/E\\_D-12\\_cle1675c6\\_1\\_.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/E_D-12_cle1675c6_1_.pdf)

Disponible sur : [http://www.ville.gouv.fr/IMG/pdf/ep\\_dunkerque.pdf](http://www.ville.gouv.fr/IMG/pdf/ep_dunkerque.pdf)

## e) Liens mondiaux, européens et nationaux

CreaForum Forum européen de la prospective territoriale  
[http://www.institut-destree.eu/Reseaux/Deauville.Deauville\\_Presentation\\_FR.htm](http://www.institut-destree.eu/Reseaux/Deauville.Deauville_Presentation_FR.htm)

Prospective Foresight  
<http://www.propsective-foresight.com>

Centre d'Analyse Stratégique  
<http://www.strategie.gouv.fr>

CORDIS (Community Research and Development Information Service) Science and Technology Foresight  
<http://cordis.europa.eu/foresight/home.html>

DIACT (Délégation Interministérielle à l'aménagement et à la compétitivité des Territoires)  
<http://www.diact.gouv.fr>

Futuribles  
<http://www.futuribles.com>

Institut Destrée  
<http://www.destree.org>

LIPSOR (Laboratoire d'Innovation, de Prospective Stratégique et d'Organisation)

<http://www.cnam.fr/lipsor/actualites.php>

Global Futures Studies and Research by the Millenium Project

<http://www.millenium-project.org>

International Futures Programmes Department

[http://www.oecd.org/departement/0,2688,en\\_2649\\_33707\\_1\\_1\\_1\\_1\\_1\\_1\\_1,00.html](http://www.oecd.org/departement/0,2688,en_2649_33707_1_1_1_1_1_1_1,00.html)

Place publique – Média Citoyen, relais d'engagements associatifs et outils de démocratie participative

<http://www.place-publique.fr>

World Future Society

<http://www.wfs.org>

Worldwatch Institute / Vision for a Sustainable World

<http://www.worldwatch.org>

Association Cerisy

<http://www.x-recherche.com/cgi-bin/trouve.cgi?name=cerisy&MOTS=prospective&SUBSTRING=on&nresp=10>

Resovilles

<http://www.resovilles.com>

Programme européen MCX (Modélisation de la CompleXité) Atelier n° 17 « Prospective et complexité » Disponible sur :

<http://www.mcxapc.org/atelier.php?ID=17&a=display>

Direction de l'information légale et administrative. Vie Publique. Disponible sur : <http://www.vie-publique.fr/>

Les productions ORATE (Observatoire en Réseau de l'Aménagement du Territoire Européen). Disponible sur :

<http://www.ums-riate.fr/tir.php>

## II) Sources régionales et locales

### a) Ouvrages

BARETTY Béatrice. *Teren'sel, kartié salé*. La Possession. Réunion. Office municipal de la culture et du temps libre de La Possession. 1997. 30 pages.

BERNARD Jean. *Twra kartié : entre mythologies et pratiques : île de La Réunion : 1990 – 1994*. Saint Denis. Université de La Réunion. 1993. 54 pages.

GAUVIN Axel. *Kartié trwa lét*. Ile sur Tête. Edition K'A. 2006. 136 pages. Collection Pou Koméla.

GENCE Marie-Annick. *Laperrière ou le Vieux Saint Paul : un quartier dans l'histoire sans histoire*. Sainte Clotilde. Surya éditions. 2009. 175 pages.

HERMANN Jules. *La fondation du quartier Saint Pierre et autres textes*. Saint Denis Réunion. Editions du Tramail. 1990. 318 pages.

IMARA Patricia. *La ville-jardin et le développement urbain durable à l'île de La Réunion*. Mémoire de Master géographie sous la direction de Jean-Michel JAUZE. Université de La Réunion. Faculté des Lettres et Sciences humaines. 2010. (CD-ROM)

JAUZE Jean Michel. *Dynamiques urbaines au sein d'une économie sucrière : la région Est- Nord-Est de La Réunion*. Paris. L'Harmattan. 1997. 398 pages.

JAUZE Jean Michel. *Villes et patrimoine*. Paris. L'Harmattan. 2000. 302 pages.

LAJOIE Gilles. *Mémoire d'Habilitation à Diriger des Recherches*. 2007. Soutenu à l'Université de La Réunion. vol. 2 541 pages.

LAJOIE Gilles. *Mémoire d'Habilitation à Diriger des Recherches*. 2007. Soutenu à l'Université de La Réunion. vol. 3 344 pages.

Préfecture de La Réunion. DDRM (Dossier Départemental des Risques Majeurs). Février 2008. p. 11

Région Réunion. *Schéma d'Aménagement Régional (SAR)*. Volume 1. 2010. 98 pages.

WATIN Michel. *Habiter. Approche anthropologique de l'espace domestique à La Réunion*. Thèse d'anthropologie. Sous la direction du Professeur Paul OTTINO. Février 1991. Université de La Réunion. 431 pages.

WOLFF Eliane. *Emergence d'un espace public local : presse et expression lycéenne à l'île de La Réunion, 1970 – 1995*.

## **b) Articles de périodiques**

ACTIFF Nelly, GRANGE Claire, « Une typologie des quartiers », *Economie de La Réunion*, 2003, n°115, p. 11-22

DALAMA Marie-Gisèle, « L'île de la Réunion et le tourisme : d'une île de la désunion à la Réunion des Hauts et Bas », *L'Espace géographique*, 2005/4 Tome 34, p. 342-349.

Simonin Jacky, Watin Michel, Wolff Eliane, « Scolarisation et dynamique urbaine à l'île de La Réunion », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°75, p. 113 - 119

SUFFRIN Claudya, JEAN-LOUIS Erick, « La prospective d'entreprise appliquée aux problématiques territoriales. Le cas de la Guyane française. », *Revue Management et Avenir*, 2008, n° 17, pp. 159 -

SIMON Thierry. « Espaces et paysages littoraux réunionnais : formation et représentations, enjeux et dynamiques » In JAUZE Jean Michel. SAFFACHE Pascal. *Travaux et documents*. Approche des littoraux réunionnais et martiniquais. juin 2007. n° 32. p. 109 – 130.

## **c) Articles de presse**

### **1) LE JIR (CLICANOO.FR)**

Tensions à Saint-Louis : craignez-vous de nouvelles émeutes à La Réunion ? - Mercredi 6 février 2013

Émeutes du Chaudron : pourquoi ça bouillonne ? - Vendredi 11 mai 2012

Je reste dans ce quartier parce que je m'y sens très bien - Vendredi 2 mars 2012

Les émeutes vues par les jeunes - Lundi 27 février 2012

Bayrou à La Réunion "Je viens à la rencontre des jeunes du Chaudron - Dimanche 8 avril 2012

les images d'une nuit d'émeutes au Port - Mardi 19 février 2013

Pompiers caillasses hier soir à Saint-Louis - Mardi 5 février 2013

Cambuston n'est pas le far-west - Jeudi 23 septembre 2010

Les émeutes s'étendent à d'autres villes - Jeudi 23 février 2012

Saint-Joseph réactive son comité local de sécurité - Samedi 15 décembre 2012

Le quartier du Chaudron panse ses plaie - Jeudi 23 février 2012

Les émeutes secouent encore le Chaudron - Jeudi 23 février 2012

Ces quartiers qui bouillonnent - Vendredi 2 mars 2012

Vives émeutes au Chaudron - Mardi 21 février 2012

Les émeutes gagnent du terrain - Vendredi 24 février 2012

Meurtre au Chaudron : Jean-Marc Damartin inhumé ce matin - Dimanche 5 décembre 1999

Le Chaudron : briser la mauvaise image du quartier - Mardi 15 mai 2007

Saint-Denis : Violences sur le marché du Chaudron - Lundi 3 janvier 200

Coups de bâton au Chaudron - Jeudi 8 novembre 2007

La mairie prise en otage - Mercredi 21 octobre 1998

Un cadavre dans la ravine du Chaudron - Mardi 23 mars 2004  
Le Chaudron : une religieuse agressée dans un parking - Dimanche 12 février 2006  
Le domaine du Chaudron, un ancien domaine sucrier - Dimanche 16 septembre 2012  
Saint-Denis : coups de feu au Chaudron - Mercredi 25 octobre 2000  
Chaudron la pas bon même - Samedi 4 septembre 2010  
L'autre côté du Chaudron - Vendredi 25 juin 2004  
Le Chaudron : adolescent agressé - Samedi 22 novembre 2003  
Le Chaudron : l'un des quartiers les plus populaires de l'île - Jeudi 11 août 2011  
Macabre découverte dans un appartement du Chaudron - Lundi 24 janvier 2011  
Nouvelle nuit de tension au Chaudron, au Port et à Saint-Benoît - Mercredi 22 février 2012  
Un jeune sans domicile fixe retrouvé mort au Chaudron - Samedi 7 août 2010  
Un quartier où il fait bon vivre - Jeudi 7 juin 2007  
Chaudron : la jeune épouse avoue le meurtre de Patrick Grondin - Lundi 3 décembre 2012  
La mort frappe le Case du Chaudron - Jeudi 2 septembre 2010  
Vandalisme au Chaudron : le Quick et la station-service touchés - Vendredi 5 octobre 2012  
L'horizon cassé : retour sur les émeutes du Chaudron, 20 ans après - samedi 12 mai 2012  
Le Chaudron de mon enfance - Mardi 13 mars 2012  
Coups de sabre au Chaudron : l'auteur refait les gestes - Mercredi 5 octobre 2010  
Saint-André  
[Saint-André : Égouts et dégoûts](#) | Jeudi 28 juin 2007  
[Endiguement de la ravine Sèche](#) | Jeudi 18 septembre 2003  
[Coulées de boue et inondations dans l'Est](#) | Lundi 31 janvier 2011  
["Les inondations auraient pu être évitées" selon l'opposition municipale](#) | Mardi 14 avril 2009  
Rivière des pluies  
["On ne me fera pas partir de chez moi"](#) | Lundi 12 septembre 2011

## 2) TÉMOIGNAGES

Les émeutes  
Troisième nuit d'émeutes à Saint-Denis - 24 février 2012  
"L'horizon cassé" ou le cri du mal-être de la jeunesse réunionnaise - 18 septembre 2011

## d) Ressources numériques (articles, notes, études)

AGORAH. Quel projet urbain pour Saint Leu ? Disponible sur :  
[http://www.agorah.com/data/etu/etu\\_projets\\_urbains/pu\\_st-leu.pdf](http://www.agorah.com/data/etu/etu_projets_urbains/pu_st-leu.pdf)  
AGORAH. Quel projet urbain pour Salazie ? Disponible sur :  
[http://www.agorah.com/data/etu/etu\\_projets\\_urbains/pu\\_salazie.pdf](http://www.agorah.com/data/etu/etu_projets_urbains/pu_salazie.pdf)  
AGORAH. Quel projet urbain pour Saint André ? Disponible sur :  
[http://www.agorah.com/data/etu/etu\\_projets\\_urbains/pu\\_st-andre.pdf](http://www.agorah.com/data/etu/etu_projets_urbains/pu_st-andre.pdf)  
AGORAH. Quel projet urbain pour l'Etang Salé ? Disponible sur :



[http://www.agorah.com/data/etu/etu\\_projets\\_urbains/pu\\_etang\\_sale.pdf](http://www.agorah.com/data/etu/etu_projets_urbains/pu_etang_sale.pdf)

AGORAH. Quel projet urbain pour Sainte Rose ? Disponible sur :

[http://www.agorah.com/data/etu/etu\\_projets\\_urbains/pu\\_sainte\\_rose.pdf](http://www.agorah.com/data/etu/etu_projets_urbains/pu_sainte_rose.pdf)

AGORAH. Quel projet urbain pour Saint Philippe ? Disponible sur :

[http://www.agorah.com/data/etu/etu\\_projets\\_urbains/pu\\_saint\\_philippe.pdf](http://www.agorah.com/data/etu/etu_projets_urbains/pu_saint_philippe.pdf)

AGORAH. Quel projet urbain pour Saint Benoît ? Disponible sur :

[http://www.agorah.com/data/etu/etu\\_projets\\_urbains/pu\\_saint\\_benoit.pdf](http://www.agorah.com/data/etu/etu_projets_urbains/pu_saint_benoit.pdf)

AGORAH. Quel projet urbain pour Saint Paul ? Disponible sur :

[http://www.agorah.com/data/etu/etu\\_projets\\_urbains/pu\\_saint\\_paul.pdf](http://www.agorah.com/data/etu/etu_projets_urbains/pu_saint_paul.pdf)

AGORAH. Quel projet urbain pour La Possession ? Disponible sur :

[http://www.agorah.com/data/etu/etu\\_projets\\_urbains/pu\\_possession.pdf](http://www.agorah.com/data/etu/etu_projets_urbains/pu_possession.pdf)

AGORAH. Quel projet urbain pour Trois Bassins ? Disponible sur :

[http://www.agorah.com/data/etu/etu\\_projets\\_urbains/pu\\_trois-bassins.pdf](http://www.agorah.com/data/etu/etu_projets_urbains/pu_trois-bassins.pdf)

AGORAH. Quel projet urbain pour le Tampon ? Disponible sur :

[http://www.agorah.com/data/etu/etu\\_projets\\_urbains/pu\\_tampon.pdf](http://www.agorah.com/data/etu/etu_projets_urbains/pu_tampon.pdf)

AGORAH. Quel projet urbain pour La Plaine des Palmistes ? Disponible sur :

[http://www.agorah.com/data/etu/etu\\_projets\\_urbains/pu\\_plaine\\_des\\_palmistes.pdf](http://www.agorah.com/data/etu/etu_projets_urbains/pu_plaine_des_palmistes.pdf)

AGORAH. Quel projet urbain pour Saint Pierre ? Disponible sur :

[http://www.agorah.com/data/etu/etu\\_projets\\_urbains/pu\\_saint\\_pierre.pdf](http://www.agorah.com/data/etu/etu_projets_urbains/pu_saint_pierre.pdf)

AGORAH. Quel projet urbain pour Sainte Suzanne ? Disponible sur :

[http://www.agorah.com/data/etu/etu\\_projets\\_urbains/pu\\_sainte\\_suzanne.pdf](http://www.agorah.com/data/etu/etu_projets_urbains/pu_sainte_suzanne.pdf)

AGORAH. Quel projet urbain pour Bras Panon ? Disponible sur :

[http://www.agorah.com/data/etu/etu\\_projets\\_urbains/pu\\_bras-panon.pdf](http://www.agorah.com/data/etu/etu_projets_urbains/pu_bras-panon.pdf)

AGORAH. Quel projet urbain pour Saint Joseph ? Disponible sur :

[http://www.agorah.com/data/etu/etu\\_projets\\_urbains/pu\\_st\\_joseph.pdf](http://www.agorah.com/data/etu/etu_projets_urbains/pu_st_joseph.pdf)

AGORAH. Quel projet urbain pour la commune de Petite Ile ? Disponible sur :

[http://www.agorah.com/data/etu/etu\\_projets\\_urbains/pu\\_petite-ile.pdf](http://www.agorah.com/data/etu/etu_projets_urbains/pu_petite-ile.pdf)

AGORAH. Quel projet urbain pour la commune de Cilaos ? Disponible sur :

[http://www.agorah.com/data/etu/etu\\_projets\\_urbains/pu\\_cilaos.pdf](http://www.agorah.com/data/etu/etu_projets_urbains/pu_cilaos.pdf)

Communauté de Communes du Sud. Disponible sur : [http://www.casud.re/?id\\_rubrique=56&id\\_article=264&PHPSESSID=whwlsmtqshdduxa](http://www.casud.re/?id_rubrique=56&id_article=264&PHPSESSID=whwlsmtqshdduxa)

CINOR. Présentation. Les enjeux. Disponible sur : <http://www.cinor.fr/FR/Sommaire/article.php?numero=29>

Les compétences. Disponible sur : <http://www.civis.re/index.php/la-civis/communaute-dagglomeration/les-competences>

Nos compétences. Territoires de la Côte Ouest. Disponible sur : <http://www.tco.re/index.php?Page=17>

« La structure des bourgs. Du quartier au village : imaginons une métamorphose. » *La Lettre des Hauts*. N° 2.

Disponible sur : <http://www.aménagementdeshauts.org/telechargement/numero2.zip>

Mairie du Port. Règlement du PLU. Modification n°3. Délibération du Conseil Municipal. Le 26/04/2012. Disponible sur : [http://issuu.com/ville-du-port/docs/plu-3-port-reglement-26\\_04\\_2012?mode=window&backgroundColor=%23222222](http://issuu.com/ville-du-port/docs/plu-3-port-reglement-26_04_2012?mode=window&backgroundColor=%23222222)

MAIRIE DU TAMPON. *Quartiers libres*. Disponible sur : [http://www.mairie-tampon.fr/sections/participer/democratie-participative/pages-cachees/quartiers-libres/downloadFile/attachedFile\\_f0/Quartiers\\_Libres-1?nocache=1244110776.86](http://www.mairie-tampon.fr/sections/participer/democratie-participative/pages-cachees/quartiers-libres/downloadFile/attachedFile_f0/Quartiers_Libres-1?nocache=1244110776.86)

MAIRIE DE SAINT JOSEPH. *Le Saint –Jo*. Disponible sur : [http://www.ville-saintjoseph.fr/spip.php?page=popup\\_saintjo\\_info&numero=38&titre\\_popup=Lire%20en%20ligne%20le%20Saint-jo%20Info%20n%C2%B038&titre=non&soustitre=non&chapo=non&text=non&imprimer=oui](http://www.ville-saintjoseph.fr/spip.php?page=popup_saintjo_info&numero=38&titre_popup=Lire%20en%20ligne%20le%20Saint-jo%20Info%20n%C2%B038&titre=non&soustitre=non&chapo=non&text=non&imprimer=oui)

RICHTER Monique, Le quartier et l'unité de voisinage à l'île de La Réunion : pour une prise en compte des identités culturelles dans le domaine de l'aménagement, Paris, Unesco, 2003, n° 53 de *Etablissements humains et environnement culture*, URL : <http://unesdoc.unesco.org/images/0013/001342/134219fo.pdf>



## e) Liens régionaux et locaux

CIREST (Communauté Intercommunale Réunion Est). URL : <http://www.cirest.fr>

TCO (Territoires de la Côte Ouest). URL : <http://www.tco.re/>

CINOR (Communauté Intercommunal du Nord de La Réunion) : <http://www.cinor.org/>

Conseil Général de La Réunion. Livre détaillé des orientations de la mandature 2009 – 2014. Disponible sur : <http://www.cg974.fr/index.php/Telecharger-document/Livret-sur-les-orientations-prioritaires-mandature-2011-2014.html>

Site officiel des communes de La Réunion :

Bras Panon : <http://www.braspanon.re>

Saint Joseph : <http://www.ville-saintjoseph.fr>

La Possession : <http://www.ville-lapossession.re>

Saint André : <http://www.ville-saint-andre.re>

Saint Paul : <http://www.mairie-saintpaul.fr>

Saint Pierre :

Salazie : <http://www.ville-salazie.fr>

Le Tampon : <http://www.letampon.fr>

Trois Bassins : <http://www.trois-bassins.com>

*Le rapport d'évaluation 2006 du PLH (Plan Local d'Habitat)* Disponible sur : [http://www.google.com/url?sa=t&source=web&ct=res&cd=1&ved=0CAcQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.tco.re%2Findex.php%3FPage%3D144&ei=bUFxS\\_WnJImA4QbnvXRCQ&usq=AFQjCNERL8kZd-lAmzyprAcpmBaC6wHtYQ](http://www.google.com/url?sa=t&source=web&ct=res&cd=1&ved=0CAcQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.tco.re%2Findex.php%3FPage%3D144&ei=bUFxS_WnJImA4QbnvXRCQ&usq=AFQjCNERL8kZd-lAmzyprAcpmBaC6wHtYQ)

## III) Bases de données

### Statistiques nationales INSEE

Recensement Général de la Population. 1990 et 1990. [CD-ROM]

### Photographies aériennes de l'IGN de 1950 et 1978

IGN. Géoportail. Remonter le temps. Disponible sur : [http://www.geoportail.gouv.fr/donnee/81/photographies-aeriennes?c=1.8924329928541384,47.04162498227615&z=0.01959450099999727&l=ORTHOIMAGERY.ORTHOPHOTOS\\$GEOPORTAIL:OGC:WMTS\(1\)&permalink=yes](http://www.geoportail.gouv.fr/donnee/81/photographies-aeriennes?c=1.8924329928541384,47.04162498227615&z=0.01959450099999727&l=ORTHOIMAGERY.ORTHOPHOTOS$GEOPORTAIL:OGC:WMTS(1)&permalink=yes)

## IV) Documents audiovisuels

ASCHER François. *L'urbanisme face à une nouvelle révolution urbaine*. [en ligne] Disponible sur : [http://www.canal-u.education.fr/themes/sciences\\_humaines\\_sociales\\_de\\_l\\_education\\_et\\_de\\_l\\_information/sciences\\_de\\_la\\_societe/geographie\\_aménagement/l\\_urbanisme\\_face\\_a\\_une\\_nouvelle\\_revolution\\_urbaine](http://www.canal-u.education.fr/themes/sciences_humaines_sociales_de_l_education_et_de_l_information/sciences_de_la_societe/geographie_aménagement/l_urbanisme_face_a_une_nouvelle_revolution_urbaine)

Antenne Réunion. Dynamisation d'un quartier à Terre Sainte. Disponible sur : <http://www.linfo.re/Dynamisation-d-un-quartier-a-Terre-Sainte>

# ANNEXES

# Formulaires d'enquête et grilles d'entretien



COMMUNE : Saint André

Date : .....

Enquêtrice : Sylvie HOAREAU

QUARTIER : Centre Ville

Questionnaire N° : .....

## SONDAGE

## QUE PENSEZ VOUS DE VOTRE QUARTIER ?

L'université de La Réunion réalise actuellement un sondage auprès des habitants des quartiers de La Réunion. Il consiste à recueillir l'appréciation que vous avez de votre lieu de vie afin de mieux répondre à vos besoins. Ainsi nous sollicitons votre collaboration pour ce travail de recherche. Cela ne vous prendra que quelques minutes. Les réponses sont anonymes. Cochez à chaque fois la case qui correspond à votre situation.

1. ☐ Homme☐ Femme

2. Quel est votre âge ?

☐ 15 à 30 ans☐ 30 à 45 ans☐ 45 à 60 ans

3. Quel est votre métier ?

☐ agriculteur / pêcheur☐ enseignant☐ au foyer☐ commerçant☐ cadre moyen, agent de maîtrise☐ étudiant☐ artisan☐ technicien☐ sans profession☐ profession libérale☐ employé☐ retraité☐ directeur, cadre supérieur☐ ouvrier☐ Autres. Précisez.....

4. Avez-vous toujours habité ici ?

☐ OUI☐ NON

5. Si NON,

a) Quel quartier habitiez-vous avant ? .....

b) Depuis combien de temps résidez-vous ici ?

☐ moins de 5 ans☐ entre 5 et 10 ans☐ entre 10 et 20 ans☐ plus de 20 ans

c) Quelles sont les raisons de votre choix ?

☐ Motif familial☐ Cadre de vie☐ Logement☐ Travail☐ Autres. Précisez.....

6. Quels sont vos déplacements les plus fréquents ? Écrivez le quartier ou la commune où vous allez le plus souvent dans chaque case du tableau suivant.

	Dans le quartier	Dans un autre quartier de la commune	Dans une autre commune
Travail			
Loisirs			
Courses			
Santé			
Démarches administratives			
Services marchands <sup>1</sup>			

1 Les services marchands sont ceux rendus aux particuliers comme les activités juridiques (les notaires) et les activités comptables (les banques et les assurances).

La perception de l'espace dans les quartiers à La Réunion

1/4

Figure 35: Questionnaire "Que pensez-vous de votre quartier?" page 1

**7. Utilisez-vous Internet ?** ☐ OUI ☐ NON

Si OUI, pourquoi l'utilisez vous le plus ?

☐ les achats☐ les discussions☐ les démarches administratives☐ les informations☐ les loisirs (jeux, musique, vidéos)☐ Autres. Précisez.....**8. Aimez - vous l'endroit où vous habitez ?**☐ Beaucoup☐ Un peu☐ Pas du tout**9. Pourquoi ?** .....**10. Comment est la qualité de vie dans votre quartier ?** Cochez une réponse pour chaque ligne du tableau suivant et justifiez la en quelques mots.

	Excellent	Passable	Mauvais	Pourquoi ?
(a) Logement				
(b) Propreté des lieux				
(c) Sécurité				
(d) Associations				
(e) Relations humaines				
(f) Loisirs				
(g) Commerces				
(h) Services (administration, santé, éducation)				
(i) Transports				

**Figure 36: Questionnaire "Que pensez-vous de votre quartier?" page 2**

**11.** Sur la carte ci-dessous, tracez un trajet habituel que vous faites dans votre quartier ? Marquez votre lieu de départ (D) et votre lieu d'arrivée (A).

① Quel moyen de transport utilisez-vous pour ce trajet ?

☐ à pied ☐ le vélo ☐ la moto ☐ la voiture ☐ le bus ☐ le taxi ☐ Autres. Précisez.

② Notez avec un signe + les endroits que vous fréquentez dans le quartier. Pourquoi y allez vous ?

☐ Courses ☐ Bar ☐ Loisirs (jeux, rencontre d'amis, sport) ☐ Autres. Précisez. ....

③ Notez avec un signe - les endroits que vous évitez dans le quartier. Pourquoi les évitez vous ?

☐ Insécurité ☐ Problème personnel ☐ Saleté ☐ Autres. Précisez. ....

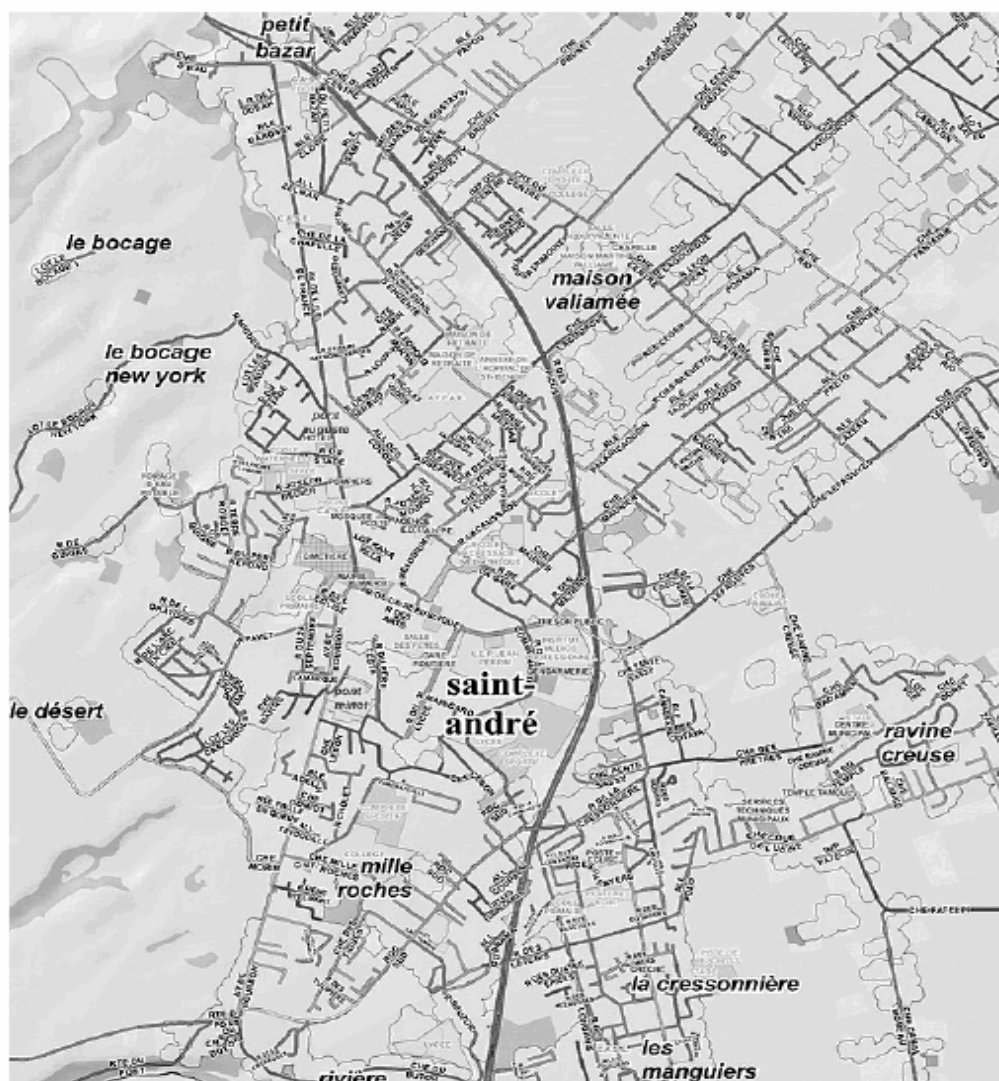


Figure 37: Questionnaire "Que pensez-vous de votre quartier?" page 3

**12.** Notez dans les rectangles, dans l'ordre, les éléments qui, selon vous, caractérisent votre quartier.

The diagram consists of a central oval with a horizontal dotted line inside. Six rectangular boxes are arranged around the oval, each connected to it by a line. The boxes are numbered 1 through 6 in black circles. Each box contains a horizontal dotted line for writing.

**13.** Donnez les limites spatiales (bornes) de votre quartier.

.....

.....

.....

.....

**14.** A choisir, où souhaitez vous habiter et pourquoi ?

.....

.....

.....

***Merci de votre participation.***

**Figure 38: Questionnaire "Que pensez-vous de votre quartier?" page 4**





*La perception de l'espace dans les quartiers à La Réunion*

**Cadre réservé à l'enquêteur (ou enquêtrice)**

Commune : ..... Lieu d'enquête : ..... Questionnaire N° : .....

Date : le .....

### SONDAGE

### QUE PENSEZ VOUS DE CES QUARTIERS ?

L'université de La Réunion conduit actuellement un sondage auprès des habitants de La Réunion pour pouvoir obtenir leur appréciation de certains quartiers. Voilà pourquoi nous sollicitons votre collaboration. Cela ne vous demandera que quelques minutes. Les réponses sont anonymes.

- ❶ ☐ Homme ☐ Femme
- ❷ Quel est votre âge ? ☐ 15 à 30 ans ☐ 30 à 45 ans ☐ 45 à 65 ans
- ❸ Quel est votre métier ?
- |   |   |  |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> agriculteur / pêcheur      | <input type="checkbox"/> enseignant                     | <input type="checkbox"/> au foyer              |
| <input type="checkbox"/> commerçant                 | <input type="checkbox"/> cadre moyen, agent de maîtrise | <input type="checkbox"/> étudiant              |
| <input type="checkbox"/> artisan                    | <input type="checkbox"/> technicien                     | <input type="checkbox"/> sans profession       |
| <input type="checkbox"/> profession libérale        | <input type="checkbox"/> employé                        | <input type="checkbox"/> Autres. Précisez..... |
| <input type="checkbox"/> directeur, cadre supérieur | <input type="checkbox"/> ouvrier                        |  |

### Quelle est l'image que vous avez des quartiers cités ci-dessous?

Cochez à chaque fois la case correspondant à votre opinion.

	Quartier	Bonne	Moyenne	Mauvaise	Ne sais pas	Pourquoi ?
1	Bas de La Rivière	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2	Chaudron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3	La Rivière des Pluies	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4	Bagatelle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5	Champ Borne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6	La Rivière des Roches	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

La perception de l'espace dans les quartiers à La Réunion  
Regard externe

1/3

**Figure 39: Questionnaire "Que pensez-vous de ces quartiers ?" version 1 page 1**

	Quartier Image	Bonne	Moyenne	Mauvaise	Ne sais pas	Pourquoi ?
7	Sainte Anne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
8	Grand Ilet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
9	Bois Blanc (Sainte Rose)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
10	Basse Vallée	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
11	Le Baril	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
12	Vincendo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
13	Manapany les Bas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
14	Anse les Bas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
15	La Plaine des Cafres	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
16	Bras Long	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
17	La Ravine Citrons	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
18	Terre Sainte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
19	Roche Maigre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
20	Centre-ville de Cilaos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Figure 40: Questionnaire "Que pensez-vous de ces quartiers ?" version 1 page 2**

	Quartier Image	Bonne	Moyenne	Mauvaise	Ne sais pas	Pourquoi ?
21	Le Maniron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
22	Le Tévelave	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
23	Saint Leu ville	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
24	Centre ville de Trois Bassins	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
25	Cambaie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
26	Villèle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
27	La Rivière des Galets	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
28	Pichette	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

*Merci de votre participation.*

**Figure 41: Questionnaire "Que pensez-vous de ces quartiers ?" version 1 page 3**



Enquêtrice : Sylvie HOAREAU

Commune : ..... Questionnaire n° : .....  
 Date : .....

## SONDAGE REGARDS SUR LES QUARTIERS A LA REUNION

*L'Université de La Réunion mène actuellement des recherches auprès des habitants de plusieurs quartiers. Ce travail est conduit dans le cadre d'une thèse de géographie. Aussi, nous aimerions obtenir votre appréciation à propos des quartiers cités ci dessous. Ce formulaire ne vous demandera que quelques minutes. Les réponses sont anonymes, c'est-à-dire que personne ne saura que c'est vous qui avez répondu.*

### CIVILITES

- ① ☐ Homme ☐ Femme
- ② Quel est votre âge ? ☐ 15 à 30 ans ☐ 30 à 45 ans ☐ 45 à 65 ans
- ③ Quel est votre métier ?
- ☐ Agriculteurs ☐ Artisans / commerçants / chefs d'entreprises
- ☐ Cadres ☐ Enseignants
- ☐ Professions libérales (médecins, infirmières...)
- ☐ Ouvriers (techniciens, agents de sécurité, policiers)
- ☐ Retraités
- ☐ Sans activité professionnelle ☐ Autres. Précisez : .....

④ Quelle image avez vous des secteurs cités ci-dessous? Cochez la case correspondant à votre opinion et justifiez la en quelques mots.

Quartiers	Bonne	Moyenne	Mauvaise	Ne sais pas	Pourquoi ?
Le centre ville de Saint Denis					
Bas de La Rivière					
La Providence					
Saint-Jacques					
La Source					
Le Butor - Champ Fleuri					

**Figure 42: Questionnaire "Que pensez-vous de ces quartiers ?" version 2 page 1**

Quartiers	Bonne	Moyenne	Mauvaise	Ne sais pas	Pourquoi ?
Vauban					
Les Camélias					
Le centre ville de Saint Pierre					
Terre Sainte					
La Ravine Blanche					
Basse-Terre					
Le centre-ville de Saint André					
Le centre-ville du Tampon					
Entre Deux					
Jean Petit					
Le Guillaume Saint-Paul					
Hell Bourg					

*Le questionnaire est terminé.*

***Merci de votre participation***

*- Page 2/2 -*

**Figure 43: Questionnaire "Que pensez-vous de ces quartiers ?" version 2 page 1**



# Sondage

Département de géographie

Enquêtrice : Sylvie HOAREAU

Quartier : Entre-Deux

Date : .....

## Regards sur les espaces verts dans les quartiers à La Réunion

L'université de La Réunion réalise actuellement un sondage dans votre quartier. Notre sujet d'étude porte sur l'importance de la végétation dans votre lieu de vie. Ce travail de recherche est conduit dans le cadre d'une thèse de géographie. Voilà pourquoi nous comptons sur votre précieuse participation. Le présent questionnaire ne vous demandera que quelques minutes. Les réponses sont anonymes. Cochez à chaque fois la case correspondant à votre opinion.

### 1. Civilités

a) ☐ Homme ☐ Femme

b) ☐ 15 à 30 ans ☐ 30 à 45 ans ☐ 45 à 65 ans

c) Quel est votre métier ?

☐ Agriculteurs

☐ Artisans / commerçants / chefs d'entreprises

☐ Cadres

☐ Enseignants

☐ Professions libérales (médecins, infirmières...)

☐ Employés

☐ Ouvriers (techniciens, agents de sécurité, policiers)

☐ Retraités

☐ Sans activité professionnelle

☐ Autres. Précisez. ....

### 2. Pensez-vous qu'il y a assez d'espaces verts publics dans votre quartier ?

☐ Oui

☐ Non

### 3. Fréquentez-vous ces espaces verts ?

☐ Tous les jours

☐ De temps en temps

☐ Jamais

### 4. Pourquoi utilisez-vous ces espaces publics ?

☐ promenade / footing

☐ jeux

☐ détente / repos

☐ pique-nique

☐ autres. Précisez. ....

### 5. Accordez-vous une importance à la verdure dans le paysage de votre quartier ?

☐ Oui

☐ Non

### 6. Que représente pour vous la végétation (arbres, espaces verts, jardins) dans le paysage de votre quartier ?

☐ environnement naturel

☐ détente / repos

☐ élément banal du paysage

☐ autres. Précisez. ....

### 7. Etes-vous attaché(e) au mode d'habiter « maison avec jardin » ?

☐ Oui

☐ Non

### 8. Que représente pour vous ce mode d'habiter ?

☐ rien

☐ la campagne

☐ l'art d'habiter créole

☐ la réussite sociale

☐ autres. Précisez. ....

### 9. Pensez-vous que la « maison avec jardin » peut encore avoir sa place dans le développement futur de votre quartier ?

☐ Oui

☐ Non

### 10. Pourquoi ?

.....

### 11. Pourquoi est-il important de préserver la nature dans le quartier pour demain ?

.....

**Figure 44: Questionnaire "Regards sur les espaces verts dans les quartiers à La Réunion"**

## Entretiens avec les élus

Par Sylvie HOAREAU

Date : .....

Durée de l'entretien : .....

Lieu : .....

Quartier : .....

### Qui est interrogé ?

Nom et prénom : .....

Collectivité : ☐ Région

☐ Département

☐ Intercommunalité : ☐ CINOR ☐ CIREST ☐ CASUD ☐ CIVIS ☐ TCO

☐ Commune : .....

Service : .....

Fonction : .....

### Thème 1 : Le rôle du quartier pour la collectivité

1. Est-ce un espace-clé, stratégique dans l'aménagement du territoire ?
2. La collectivité utilise-t-elle cette échelle pour l'aménagement du territoire ? Sinon, à quel niveau travaille-t-elle ? (bassin de vie par exemple). Pourquoi ce choix ?
3. Quel est le rôle du quartier ?
  - ☐ Densification
  - ☐ Extension
  - ☐ Zone tampon
  - ☐ Rénovation
4. Pourquoi a-t-on privilégié ce type de développement pour ce quartier ?
5. Cet espace est-il concerné par la politique de la ville ? Si oui, dans quelles mesures ?

### Thème 2 : Le rôle de la collectivité dans le quartier

1. Quel est le rôle de la collectivité au sein du quartier ? Dans quels domaines celle-ci intervient-elle à cet échelon ?
2. Quelle est la part accordée à sa gestion pour la collectivité (budget, ?
3. Quelles sont les interactions entre les collectivités (région, département, intercommunalités, communes) dans la gestion des quartiers ? Est-ce que le quartier est gouverné sous la forme d'un réseau (réseaux d'élus, de techniciens, de collectivités, de réseaux formés par des organismes nationaux ou supranationaux) ? Si oui, comment cette gouvernance s'organise-t-elle ?

### Thème 3: Le développement du quartier

1. Quels ont été les apports majeurs au niveau de l'aménagement du territoire dans le quartier ?

Figure 45: Guide d'entretiens avec les élus page 1



2. Quels sont les projets d'aménagement ?
3. Quels sont les axes de développement du quartier ?
4. Quels sont les moyens et freins de ce type de développement ?
5. Quels sont les moyens de concrétisation des différents projets : outils de planification, financements ?
6. L'habitant participe-t-il à ces projets ? Si oui, comment ?
7. Le quartier peut-il constituer une échelle de travail pertinente pour une ville durable ? Pourquoi ?

**Figure 46: Guide d'entretiens avec les élus page 2**

## ENTRETIENS AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX

Date :  
Durée :  
Lieu :  
NOM Prénom :  
Fonction :  
Société :

---

### Thème 1 : le rôle des bailleurs dans la construction des quartiers

1. Comment la société intervient-elle dans le développement des quartiers de La Réunion ?
2. Quel est le rôle du bailleur social dans la construction des quartiers ? Construisez-vous autres choses que du logement ?
3. Quelles sont les constructions que vous avez réalisées dans les quartiers que j'étudie ? (année de réalisation et adresse)
4. Quel a été le but de ces constructions ?
  - ☐ loger la population
  - ☐ héberger des bureaux
  - ☐ les deux
  - ☐ autres. Précisez.
5. Si c'est pour le logement, à quelle catégorie de population ces logements sont-ils destinés ?
  - ☐ Population aisée
  - ☐ Population moyenne
  - ☐ Population défavorisée
6. Avez-vous des liens avec les collectivités ou d'autres partenaires ? Qui sont-ils ?
7. Comment participent-ils ?

### Thème 2 : les formes du bâti

8. Est-ce que l'architecture du logement varie selon les populations auxquelles ils sont destinés ?
9. Quelles formes du bâti adopte-t-on aujourd'hui à La Réunion ?

### Thème 3 : le bailleur et l'habitant

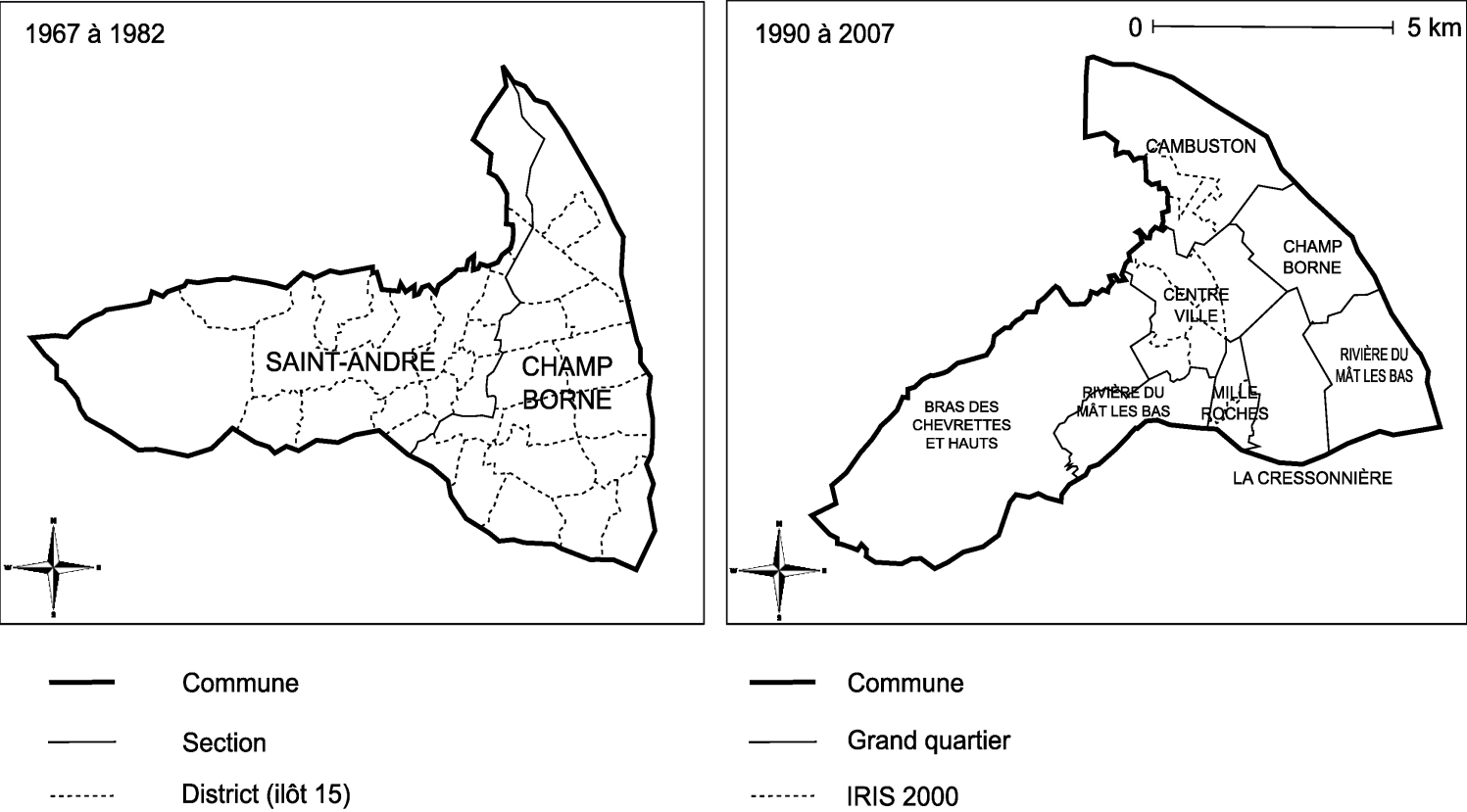
10. Quelles sont les relations entre les habitants et les bailleurs ? Quelle est la nature des échanges ?
11. Organisez-vous des projets avec les habitants ?
12. Si oui, de quels types de projets s'agit-il ?
13. En cas de rénovation urbaine, comme c'est le cas dans plusieurs quartiers, comment ça se passe ?

## **Thème 4 : le bailleur et la vision future des quartiers**

14. Est-ce que les bailleurs font de la prospective ?
15. Comment évaluez-vous les besoins pour demain ?
16. Il y aura-il des constructions de maisons individuelles, de type maison avec jardin, dans le futur ?
17. Si oui, où seront-elles situées et à qui seront-elles destinées ?
18. Que pensez-vous du modèle immeuble avec balcon fleuri ?
19. Est-ce que ce modèle pose problème ? Si oui, lesquels ?
20. Quel est son avenir ?
21. Y-a-t-il selon vous une alternative possible à la maison avec jardin parce que les Réunionnais y sont très attachés ? Si oui, pouvez-vous nous l'exposer ?

# Découpage statistique des quartiers en îlots 15 et iris 2000

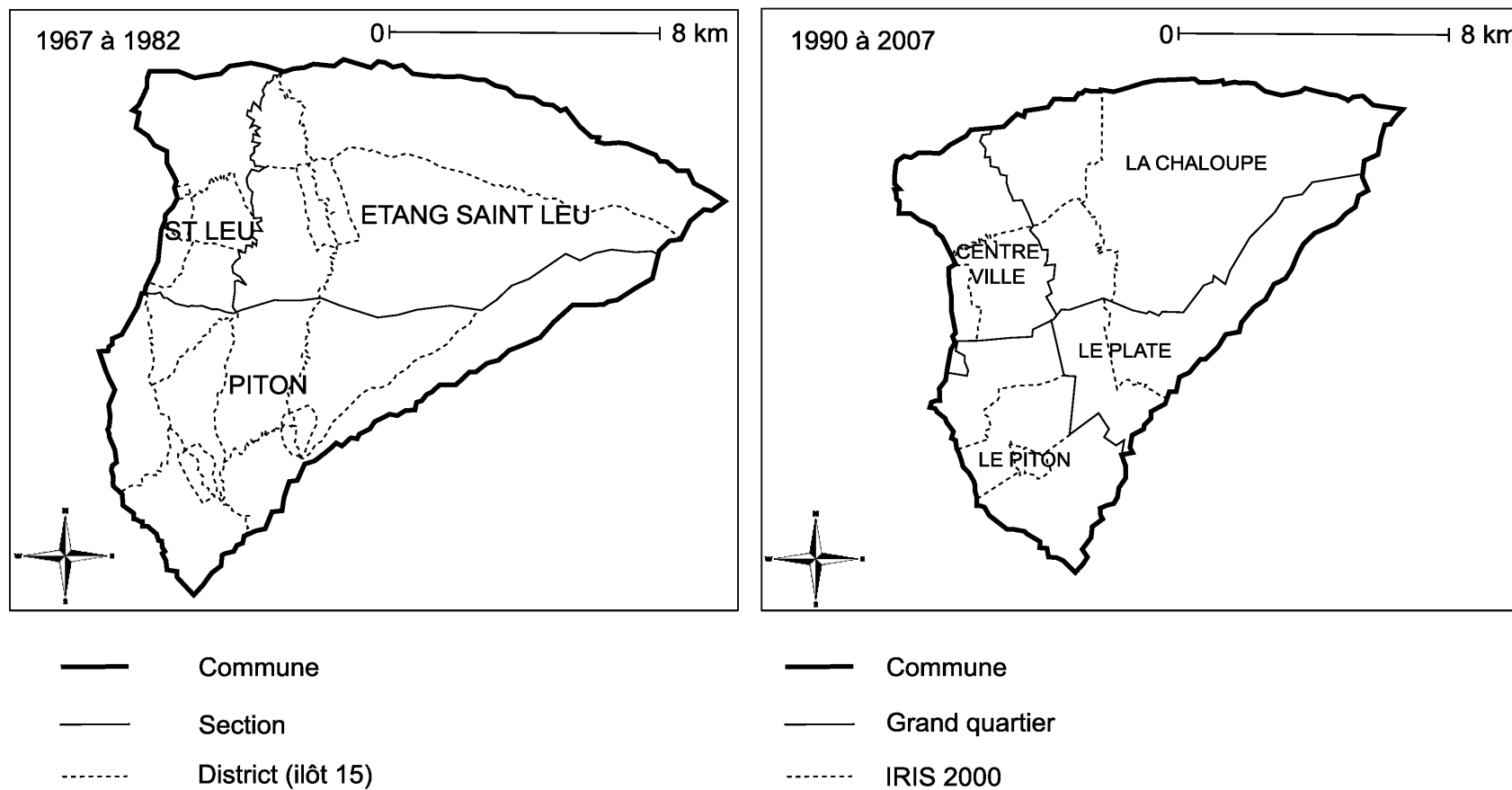
DÉCOUPAGE STATISTIQUE DE LA COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ



Carte 127: Découpage en îlot 15 et en iris 2000 de la commune de Saint-André

Auteur : Sylvie HOAREAU  
Source : INSEE

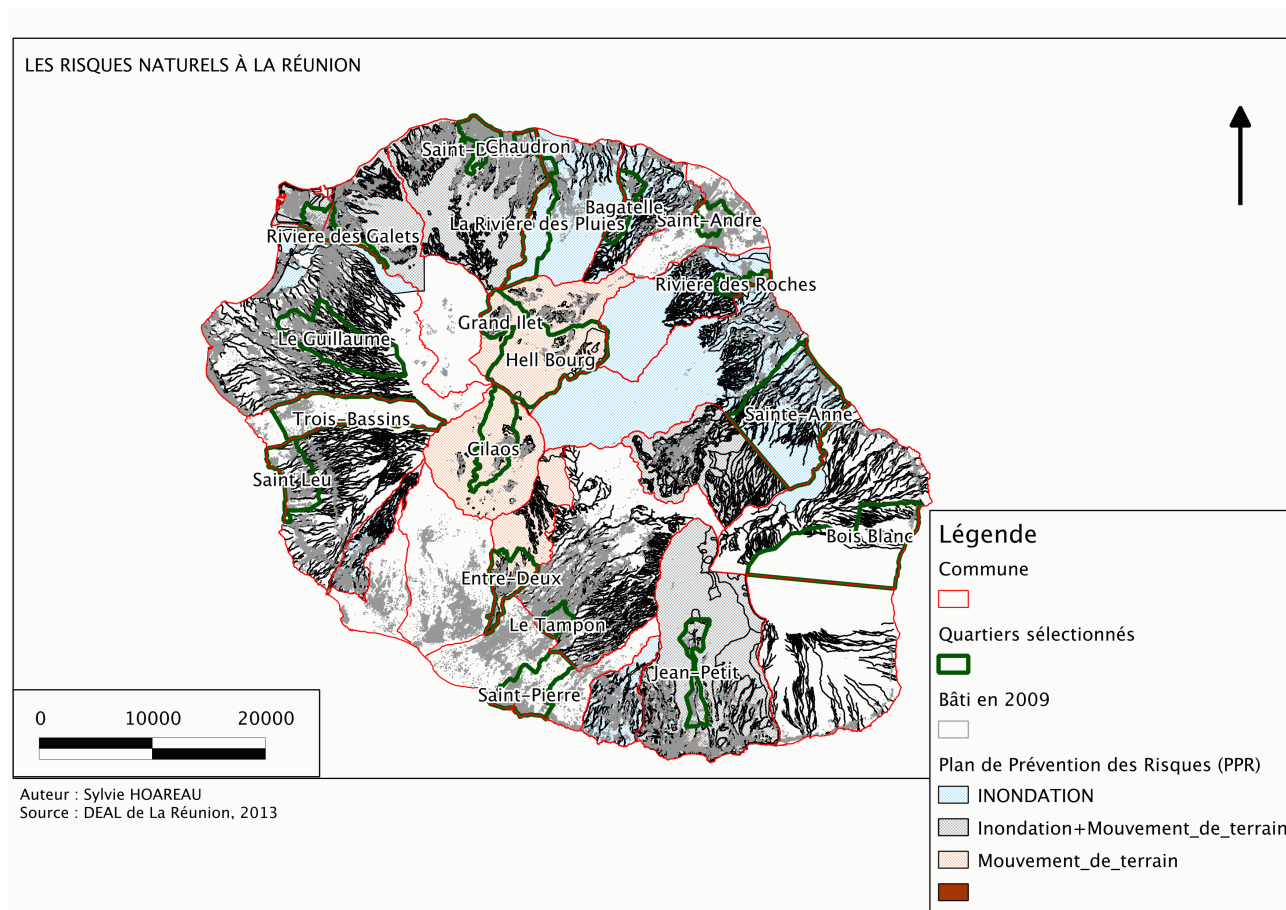
## DÉCOUPAGE STATISTIQUE DE LA COMMUNE DE SAINT-LEU



Auteur : Sylvie HOAREAU  
Source : INSEE

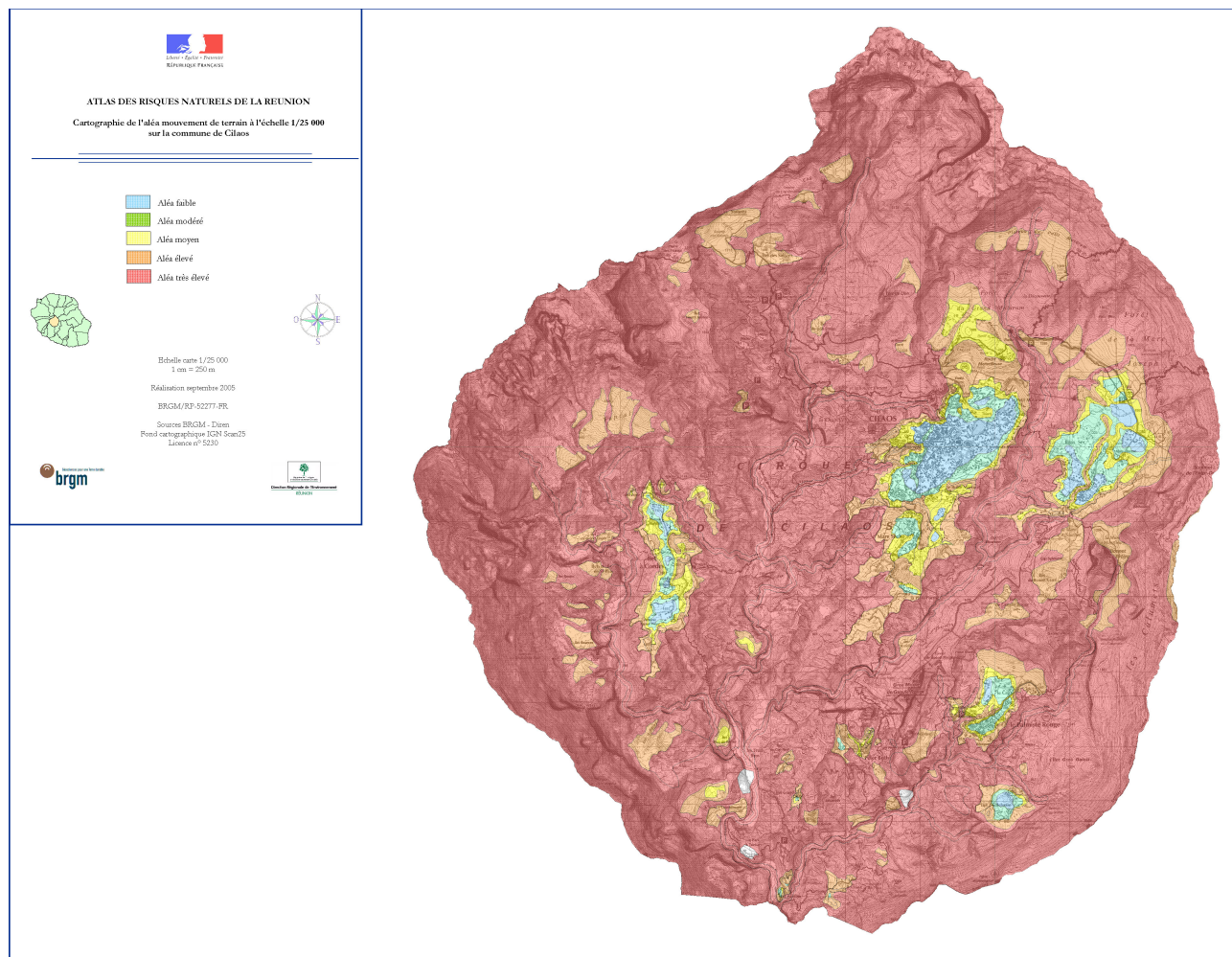
**Carte 128: Découpage en îlot 15 et en iris 2000 de la commune de Saint-Leu**

# Cartographies (réglementations)

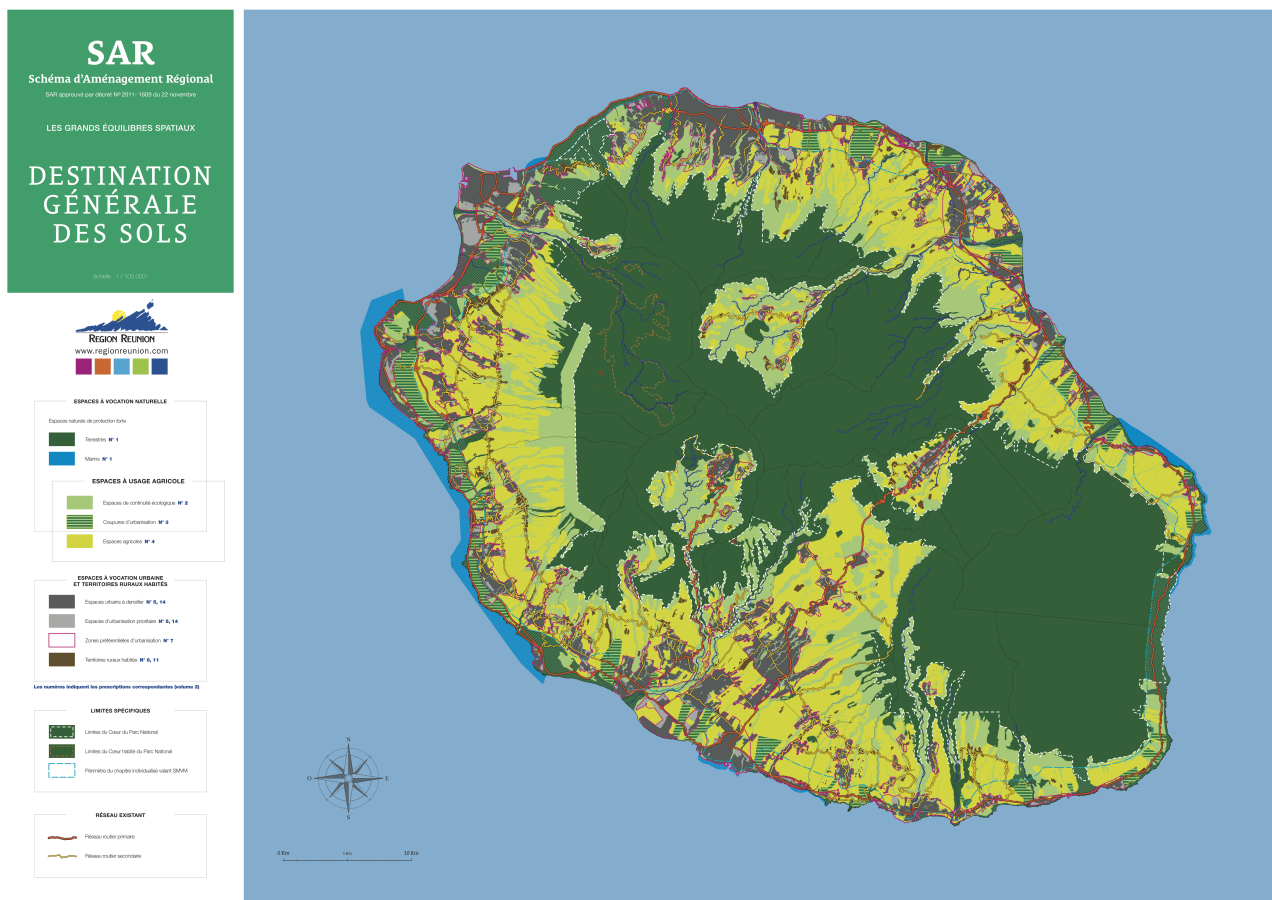


**Carte 129: Les risques naturels dans les quartiers**





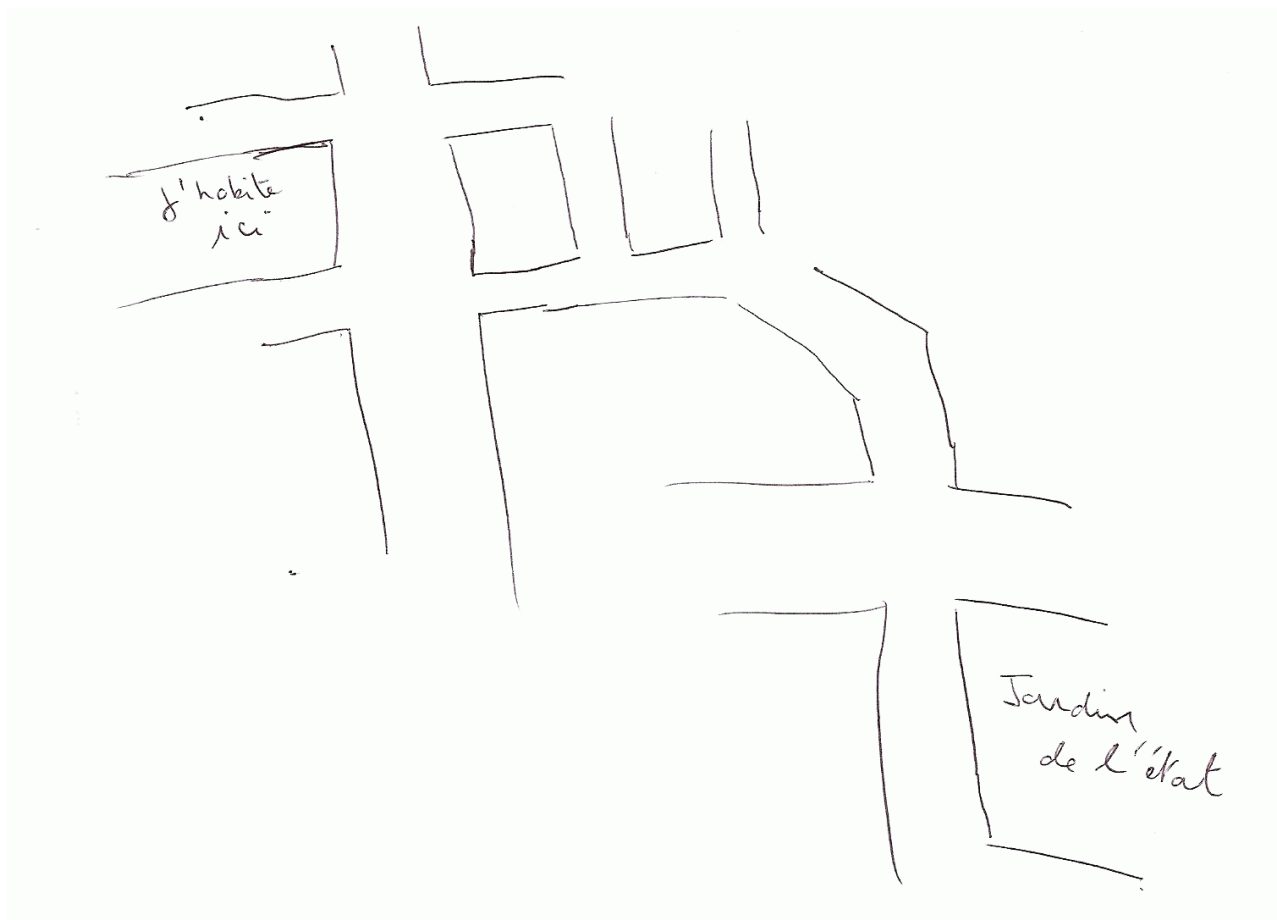
**Carte 130: Réglementations liées aux mouvements de terrain dans le cirque de Cilaos**



**Carte 131: Schéma d'Aménagement Régional de La Réunion**

# Cartes mentales

## - SAINT-DENIS -



**Dessin 2: Carte mentale du centre-ville de Saint-Denis réalisée le 18/10/2011**

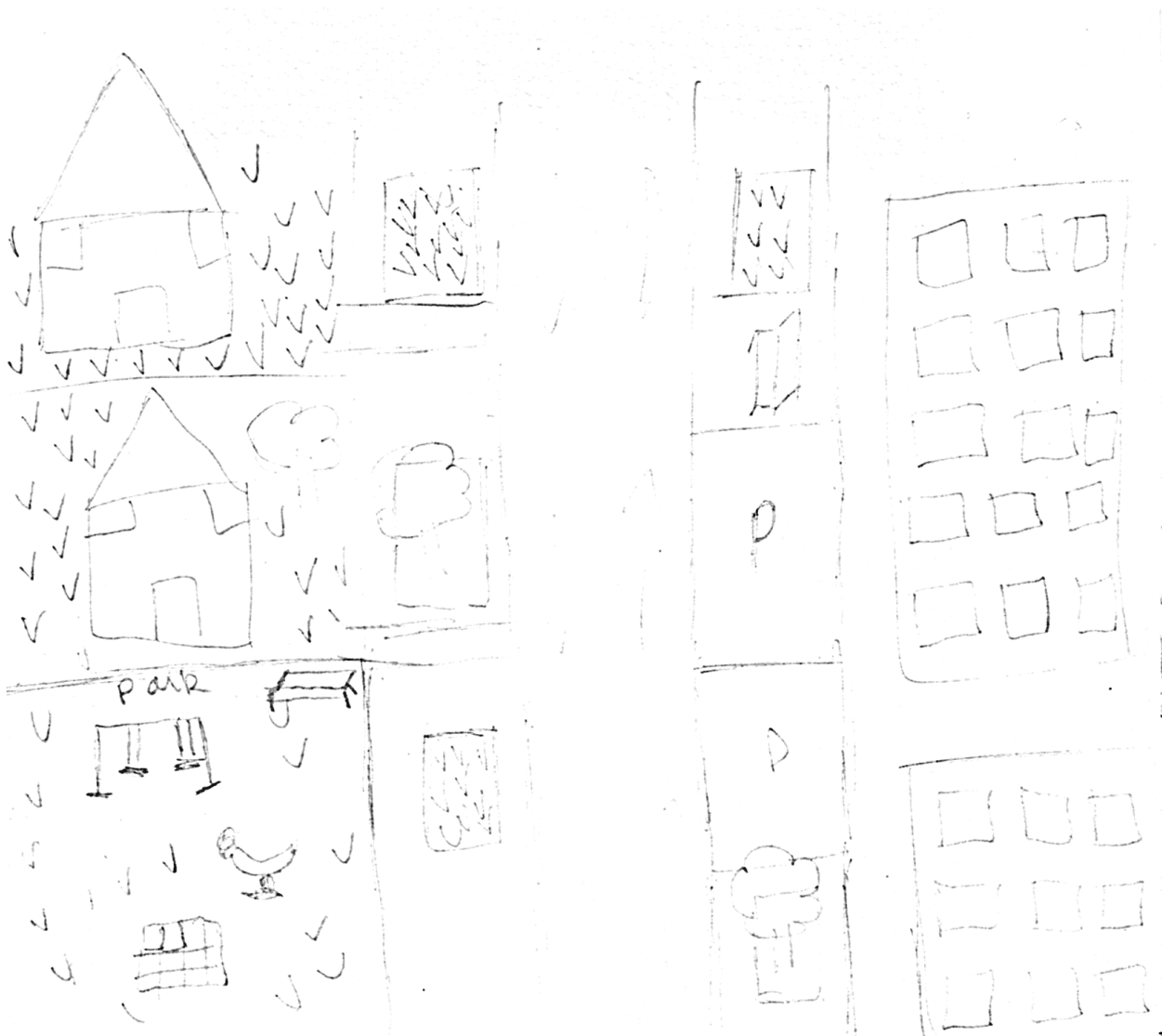
Auteur : Homme, 15 à 30 ans, vendeur

## - SAINT-PIERRE -



**Dessin 3: Carte mentale du centre-ville de Saint-Pierre réalisée le 12/11/2011**

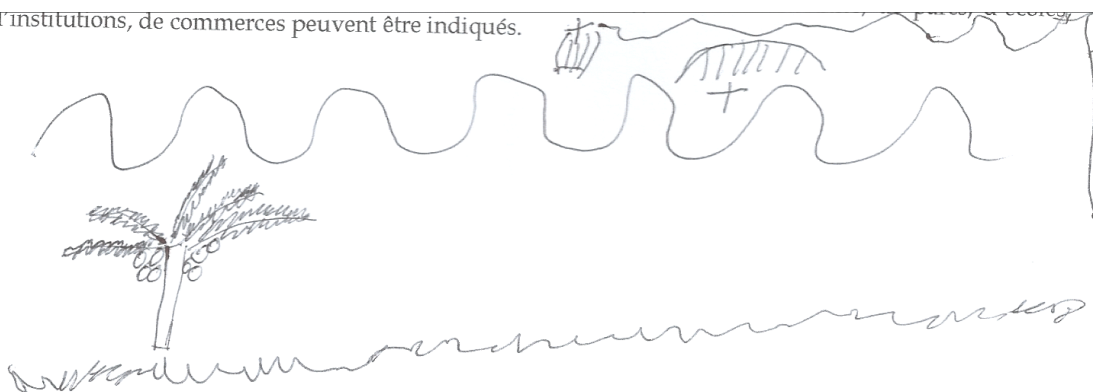
Auteur : Femme, Commerçante, 30 à 45 ans



**Dessin 4: Carte mentale de la Ravine Blanche réalisée le 12/11/2011**

Auteur : Femme, 20 ans, vendeuse

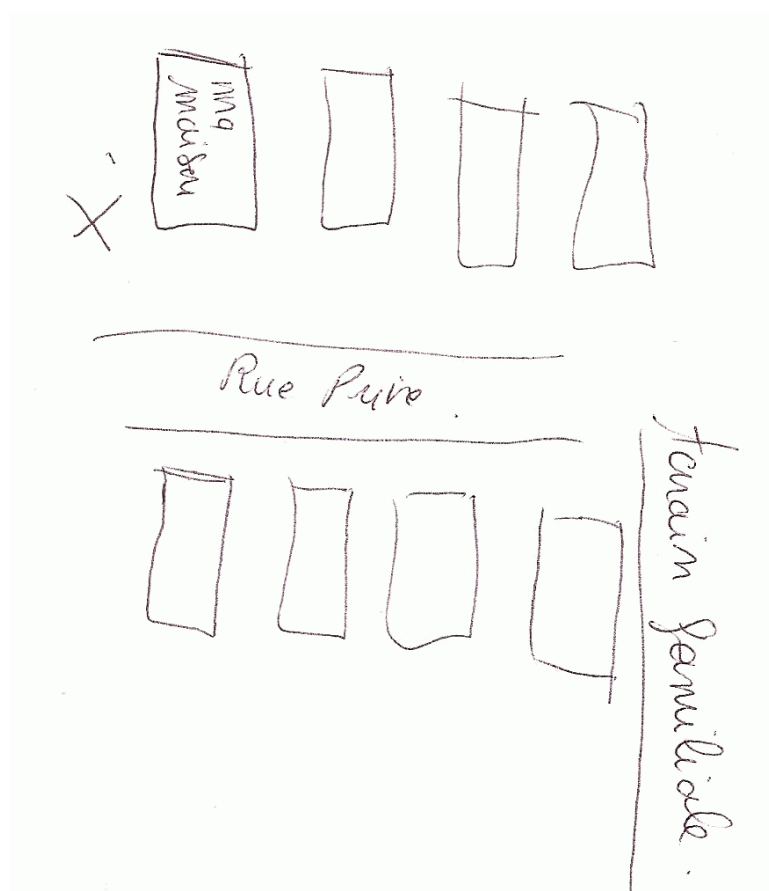
— d'institutions, de commerces peuvent être indiqués.



**Dessin 5: Carte mentale de Terre Sainte réalisée le 12/11/2011**

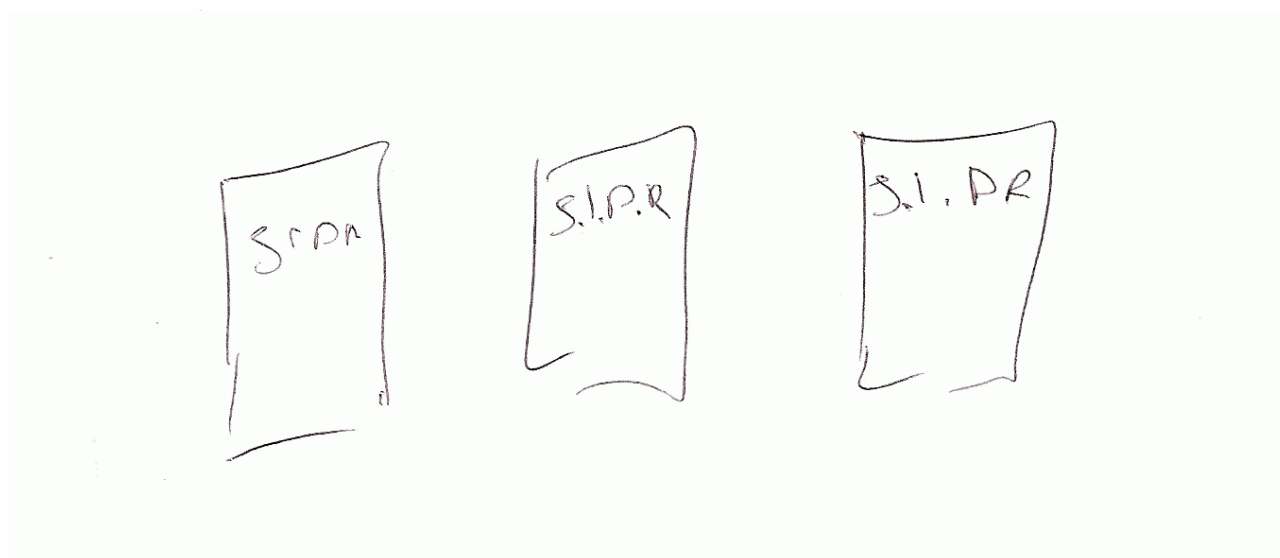
Auteur : Homme, 30 à 45 ans, sans activité professionnelle

## - SAINT-ANDRÉ -



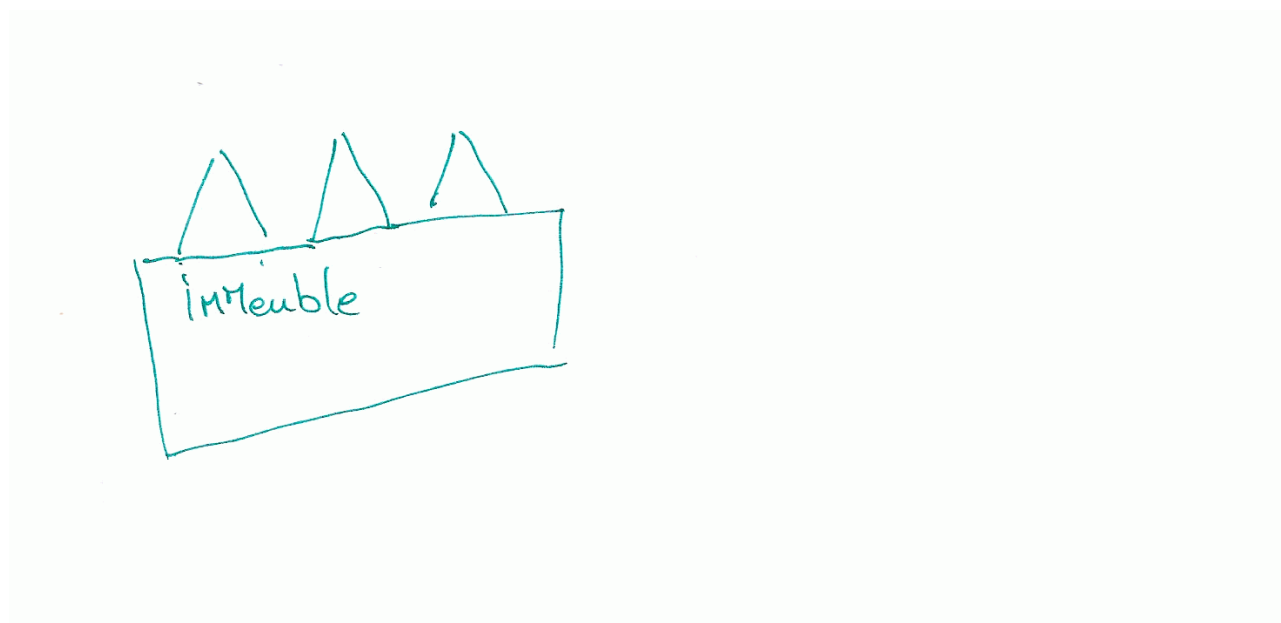
**Dessin 6: Carte mentale du centre-ville de Saint-André réalisée le 28/08/2011**

Auteur : Femme, 29 ans, vendeuse



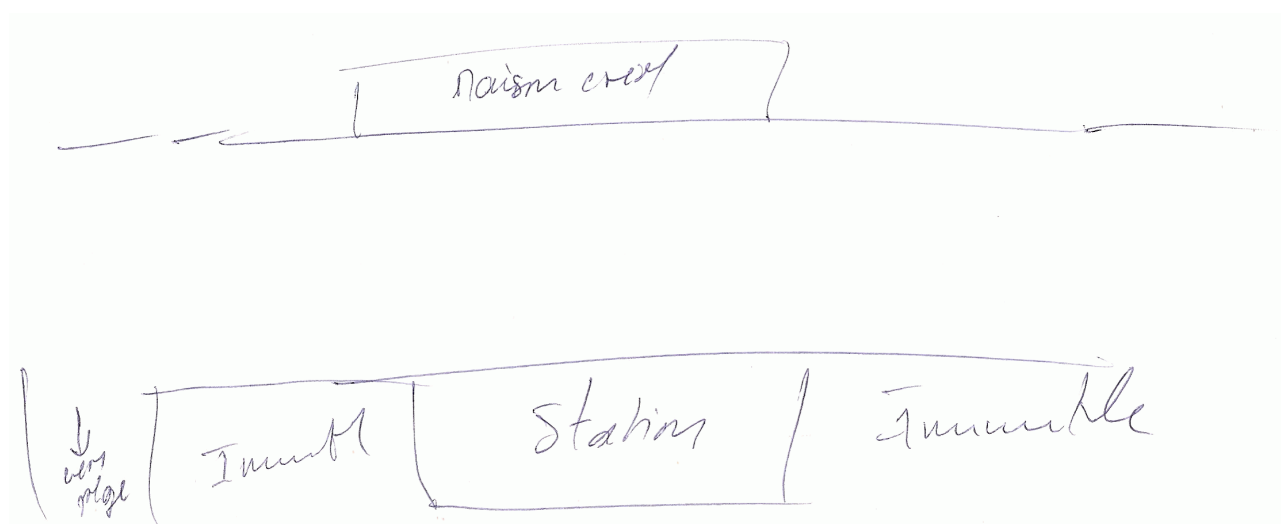
**Dessin 7: Carte mentale du centre-ville de Saint-André réalisée le 15/11/2011**

Auteur : Femme ; 40 ans, sans activité professionnelle



**Dessin 8: Carte mentale du centre-ville de Saint-André réalisée le 15/11/2011**

Auteur : Homme, 27 ans, chauffeur-accompagnateur

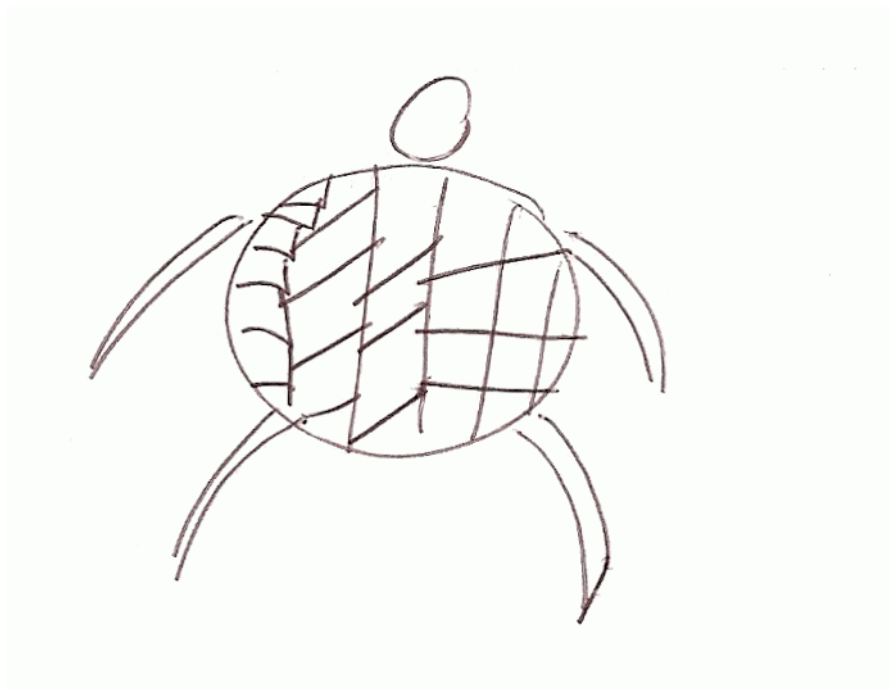


**Dessin 9: Carte mentale du centre-ville de Saint-André réalisée le 15/11/2011**

Auteur : Homme, 50 ans, commerçant

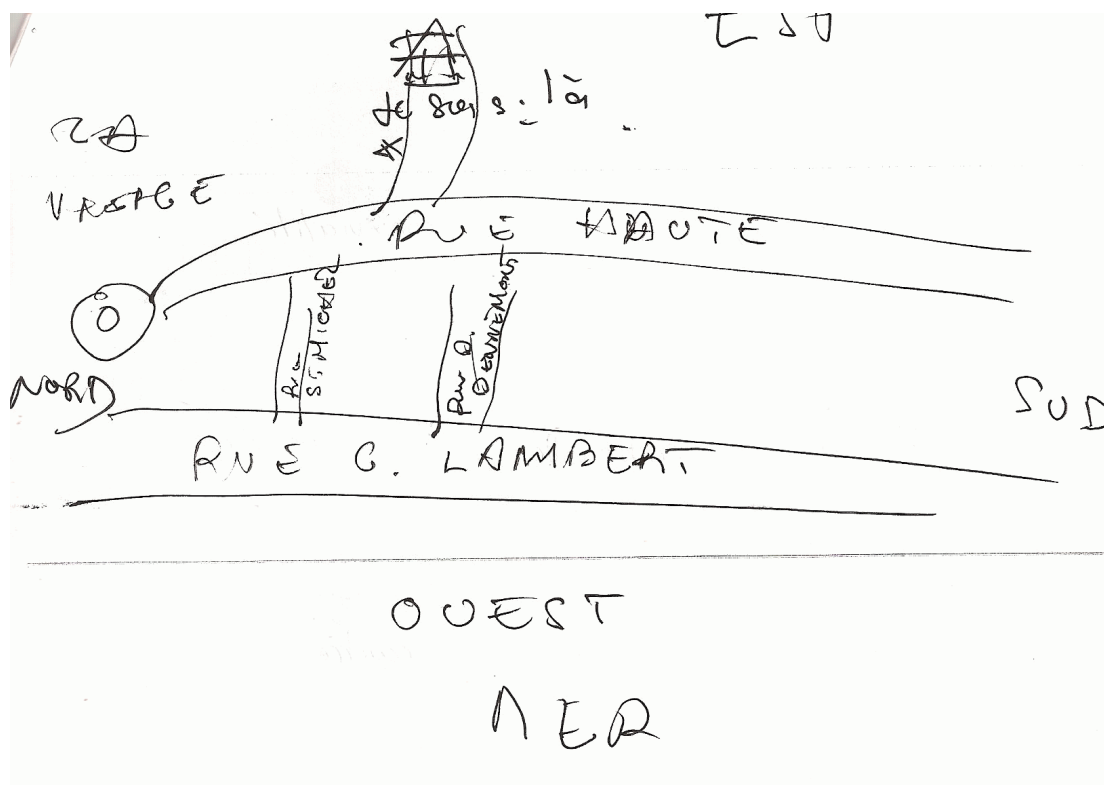


## - SAINT-LEU -



**Dessin 10: Carte mentale du centre-ville de Saint-Leu réalisée le 27/03/2010**

Auteur : Employée, 15 à 30 ans



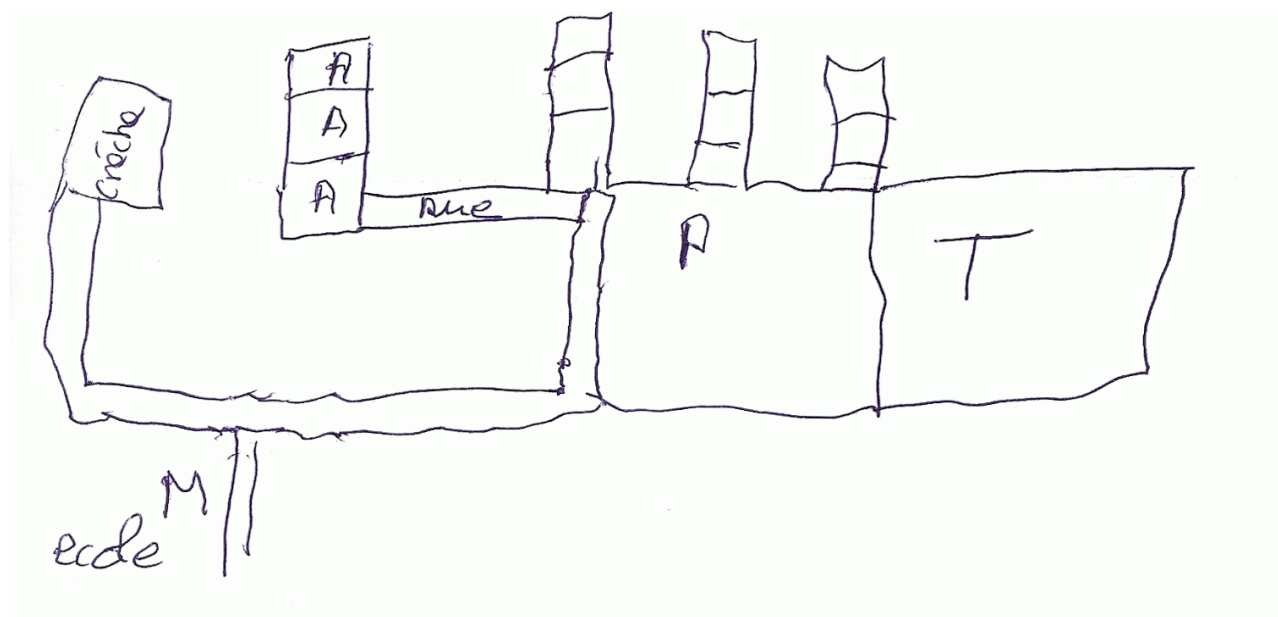
**Dessin 11: Carte mentale du centre-ville de Saint-Leu réalisée le 08/03/2010**

Auteur : Employé, 30 à 45 ans



**Dessin 12: Carte mentale du centre-ville de Saint-Leu réalisée le 03/04/2010**

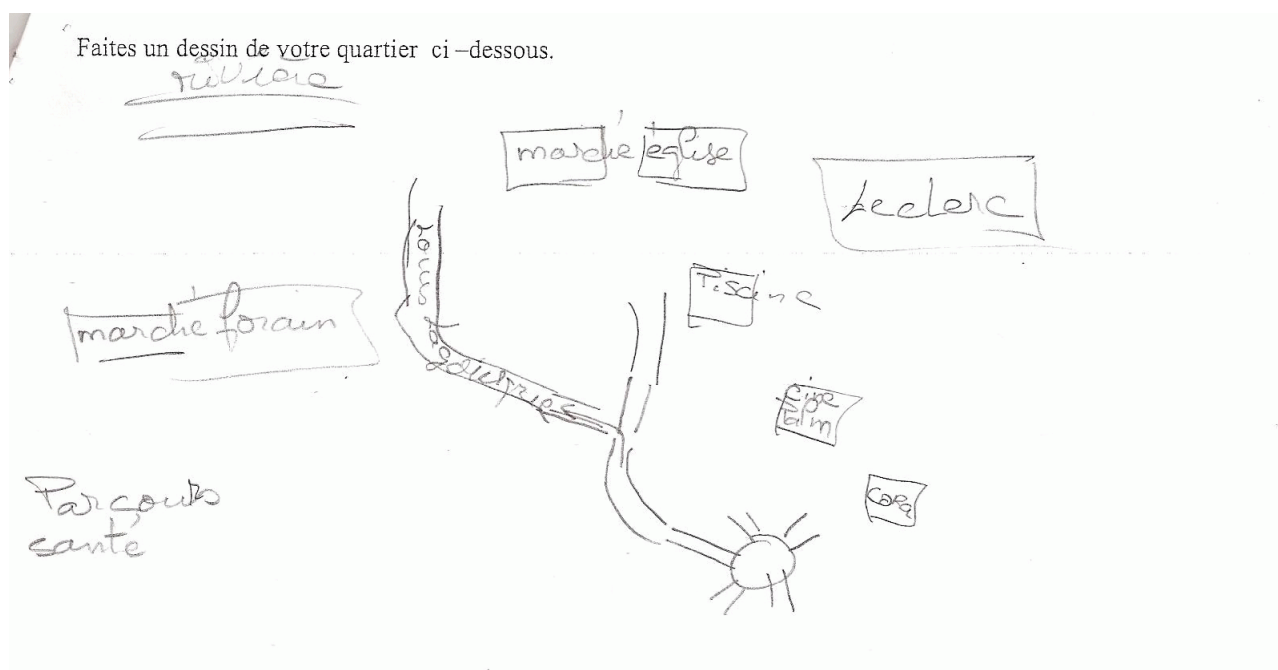
Auteur : Homme, gynécologue, 30 à 45 ans



**Dessin 13: Carte mentale du centre-ville de Saint-Leu réalisée le 03/04/2010**

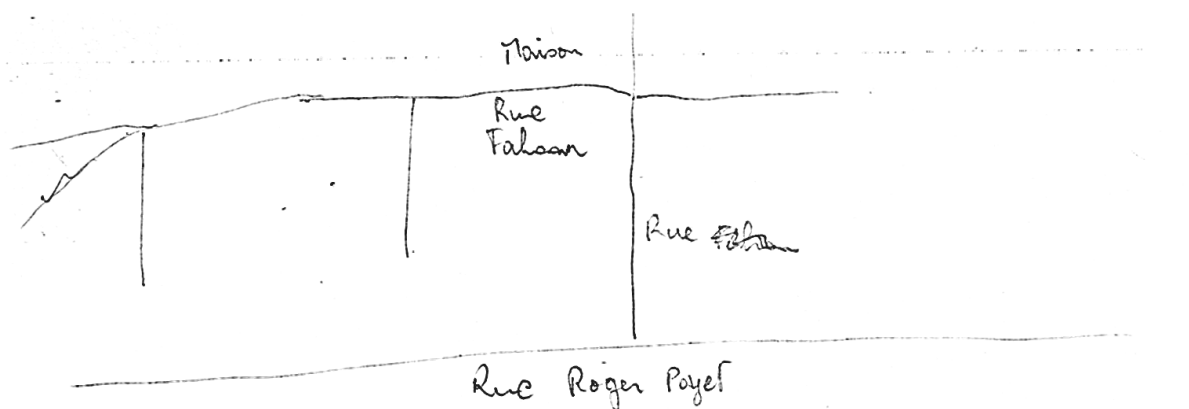
Auteur : Homme, 30 à 45 ans, sans profession

## - RIVIÈRE DES PLUIES -



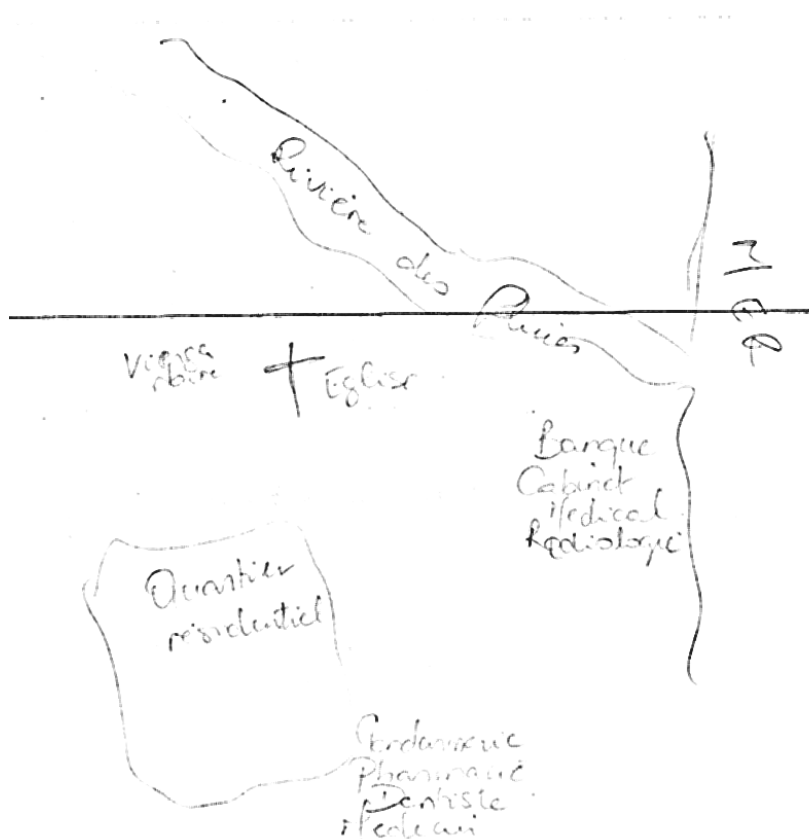
**Dessin 14: Carte mentale de la Rivière des Pluies réalisée le 03/04/2010**

Auteur : Femme, 45 à 65 ans, employé



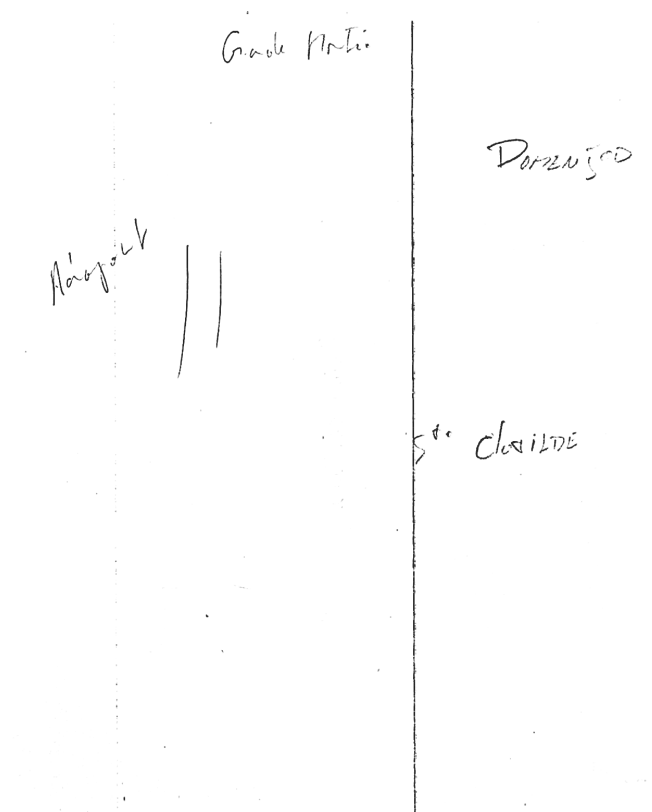
**Dessin 15: Carte mentale de la Rivière des Pluies réalisée le 02/04/2010**

Auteur : Homme, 30 à 45 ans, enseignant



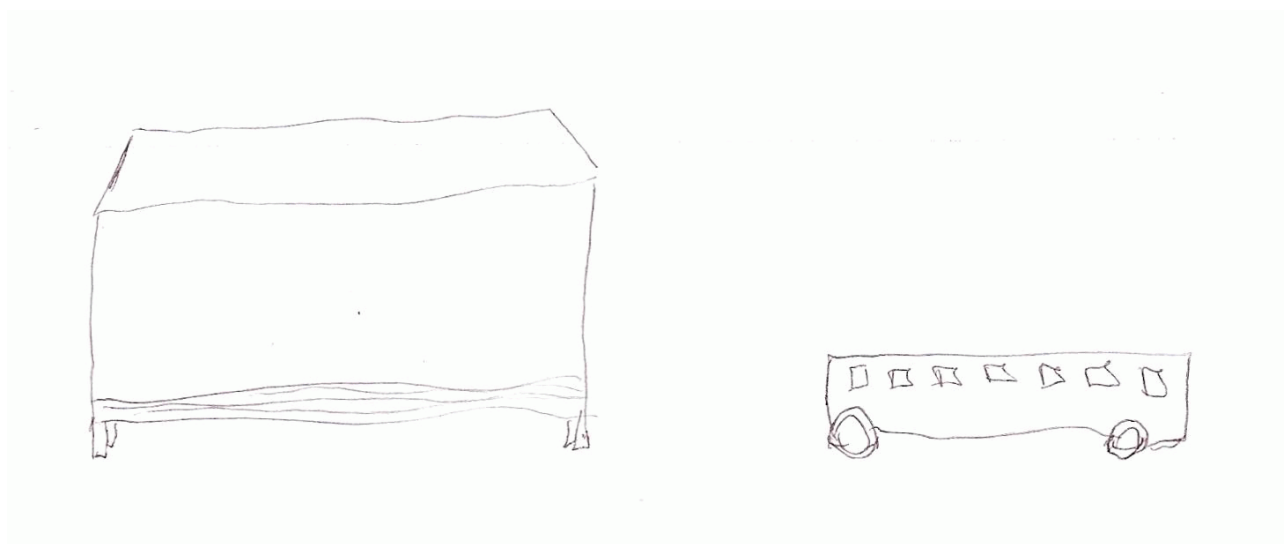
**Dessin 16: Carte mentale de la Rivière des Pluies réalisée le 31/03/2010**

Auteur : Femme, 45 à 65 ans, employée



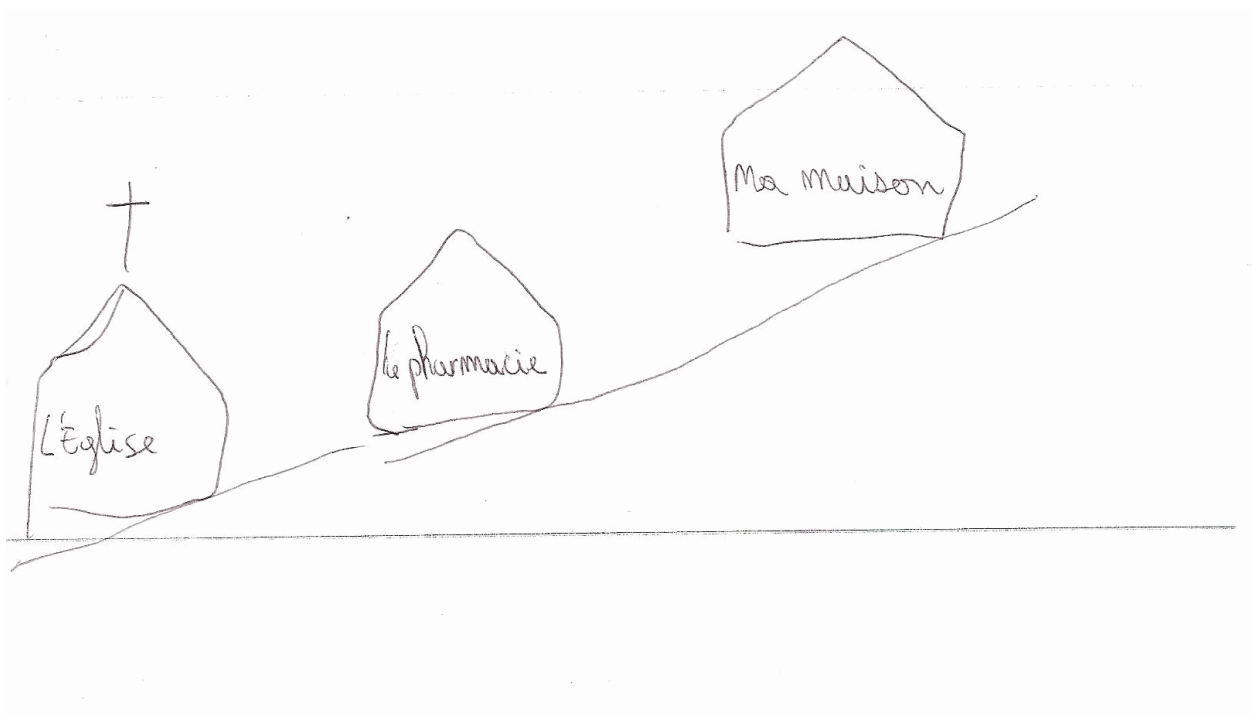
**Dessin 17: Carte mentale de la Rivière des Pluies réalisée le 31/03/2010**

Auteur : Homme, 45 à 65 ans, employé



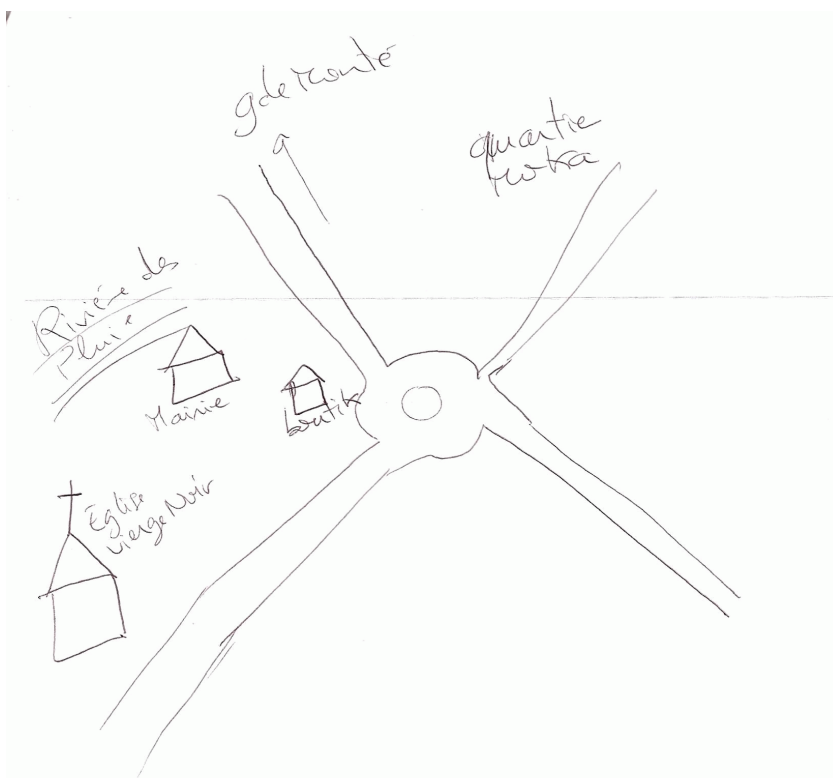
**Dessin 18: Carte mentale de la Rivière des Pluies réalisée le 02/04/2010**

Auteur : Femme, 15 à 30 ans, sans profession



**Dessin 19: Carte mentale de la Rivière des Pluies réalisée le 28/03/2010**

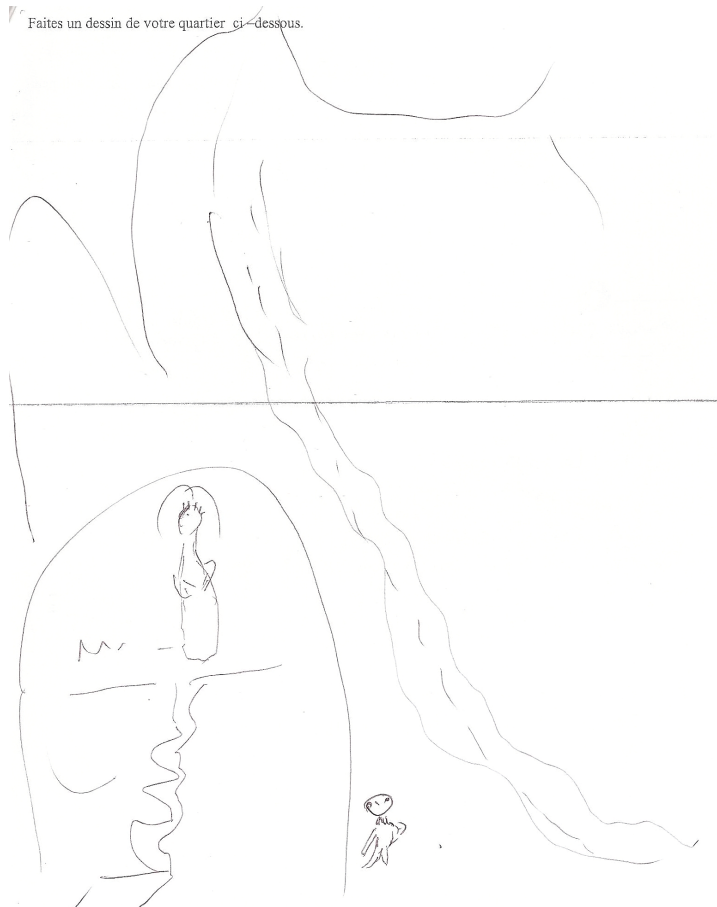
Auteur : Femme, 45 à 65 ans, retraitée



**Dessin 20: Carte mentale de la Rivière des Pluies réalisée le 02/04/2010**

Auteur : Homme, 15 à 30 ans, étudiant

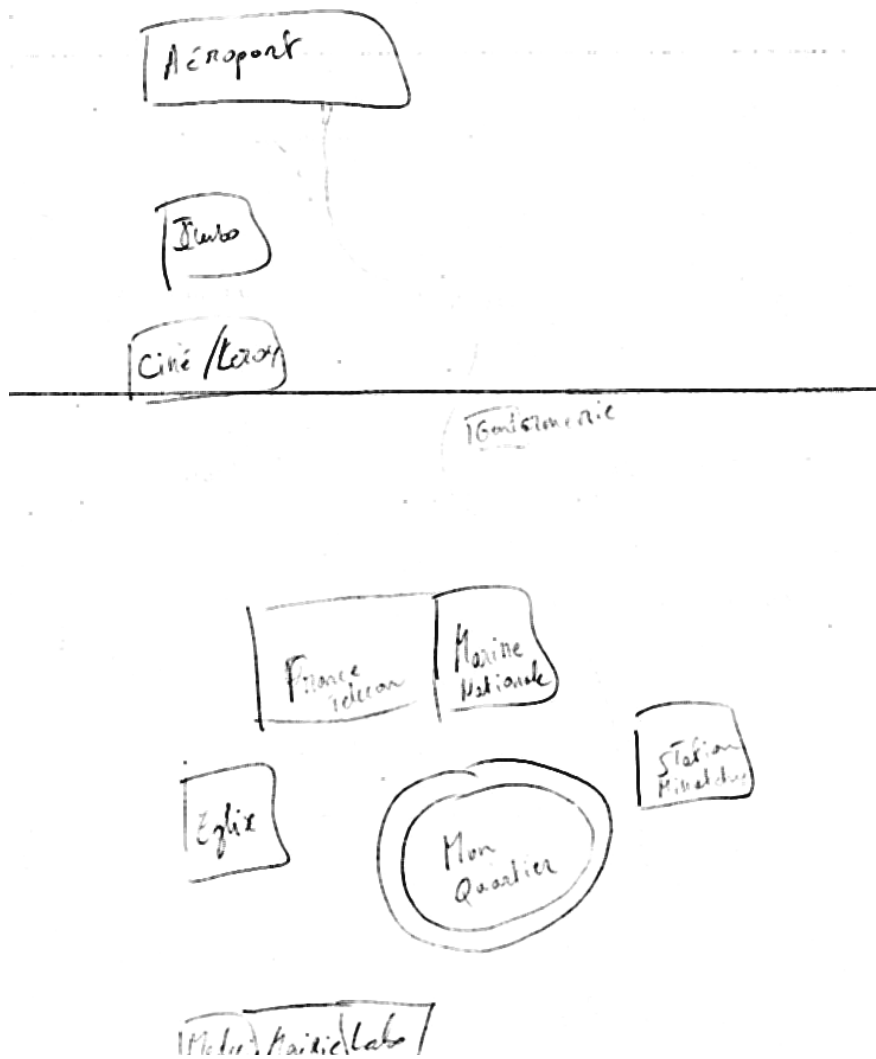
Faites un dessin de votre quartier ci-dessous.



**Dessin 21: Carte mentale de la Rivière des Pluies  
réalisée le 28/03/2010**

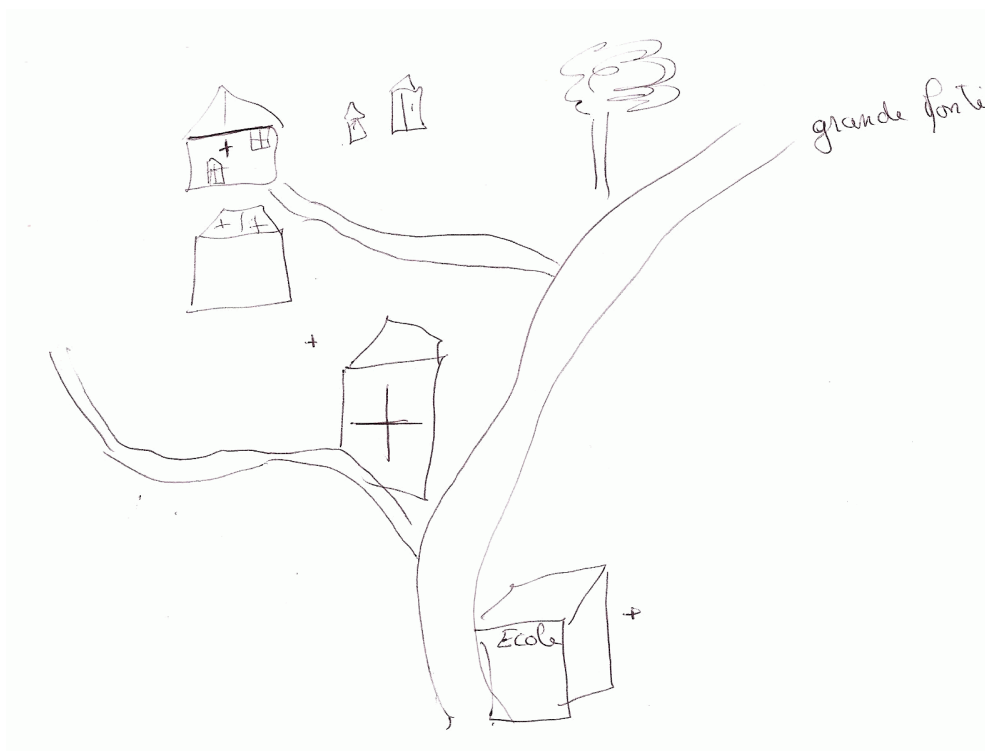
Auteur : Homme, 45 à 65 ans, charcutier





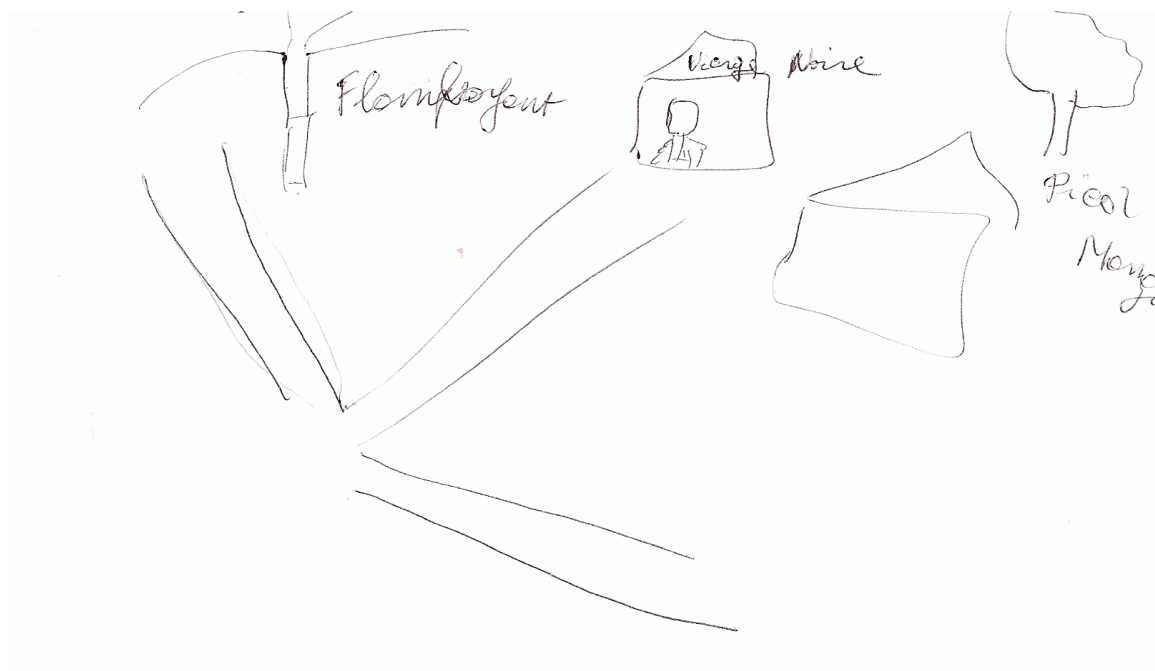
**Dessin 22: Carte mentale de la Rivière des Pluies réalisée le 02/04/2010**

Auteur : Homme, 15 à 30 ans, étudiant



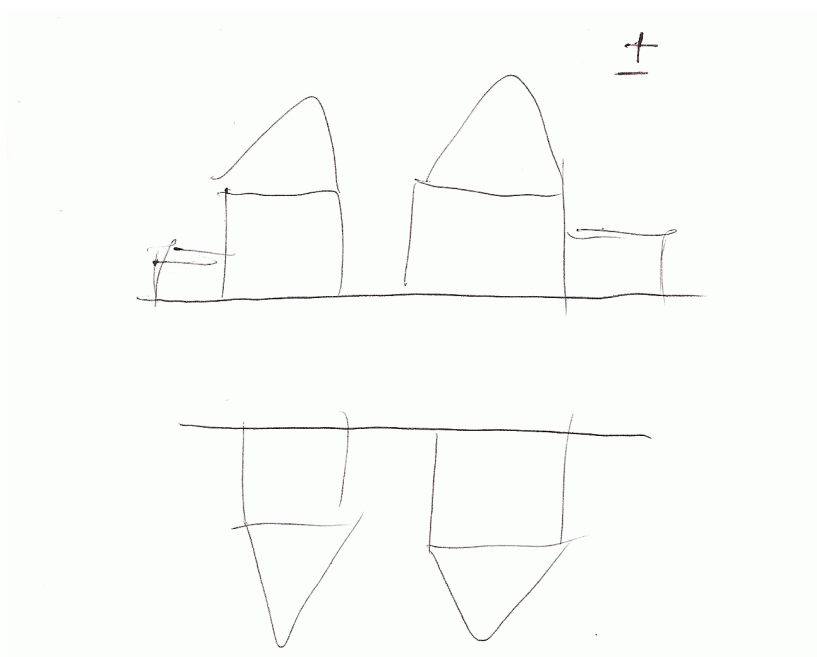
**Dessin 23: Carte mentale de la Rivière des Pluies réalisée le 19/11/2011**

Auteur : Femme, 61 ans, retraitée



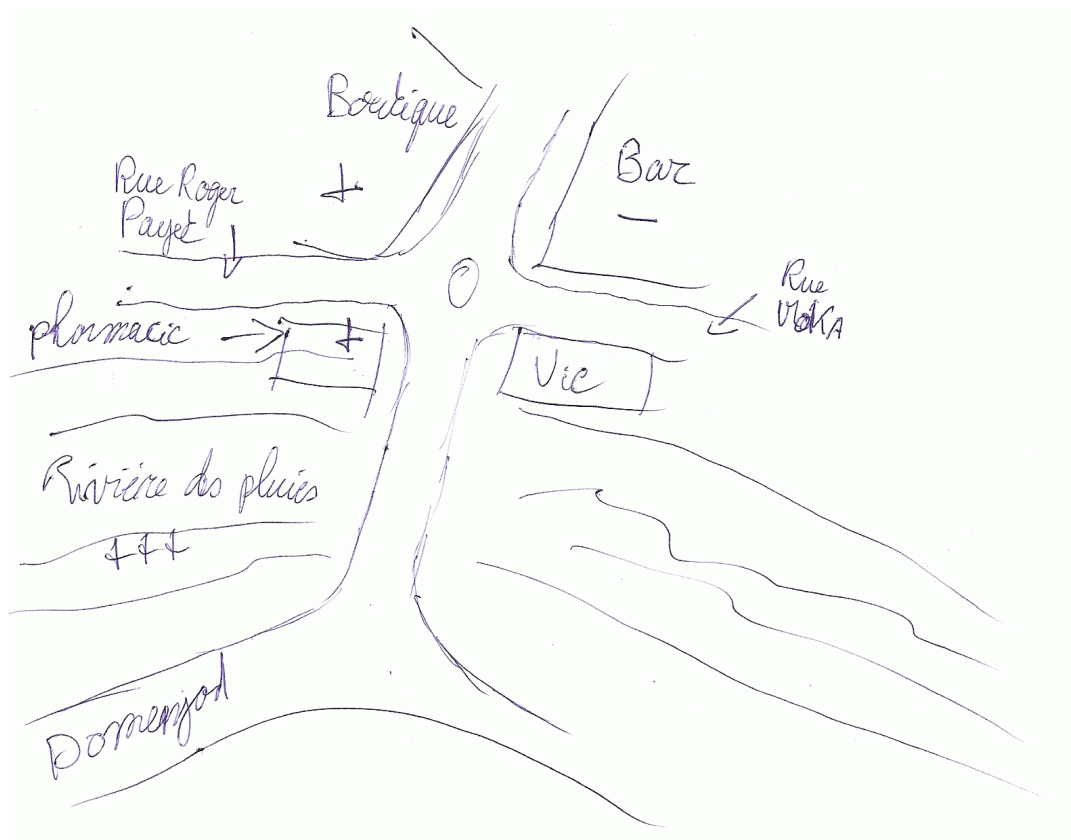
**Dessin 24: Carte mentale de la Rivière des Pluies réalisée le 19/11/2011**

Auteur : Femme, 63 ans, retraitée



**Dessin 25: Carte mentale de la Rivière des Pluies réalisée le 19/11/2011**

Auteur : Homme, 15 ans, étudiant



**Dessin 26: Carte mentale de la Rivière des Pluies réalisée le 19/11/2011**

Auteur : Homme, 32 ans, mécanicien

## - ENTRE-DEUX -



**Dessin 27: Carte mentale de l'Entre-Deux réalisée le 14/11/2011**

Auteur : 15 ans, étudiante



**Dessin 28: Carte mentale de l'Entre-Deux réalisée le 14/11/2011**

Auteur : 15 ans, étudiante



**Dessin 29: Carte mentale de l'Entre-Deux réalisée le 24/11/2011**

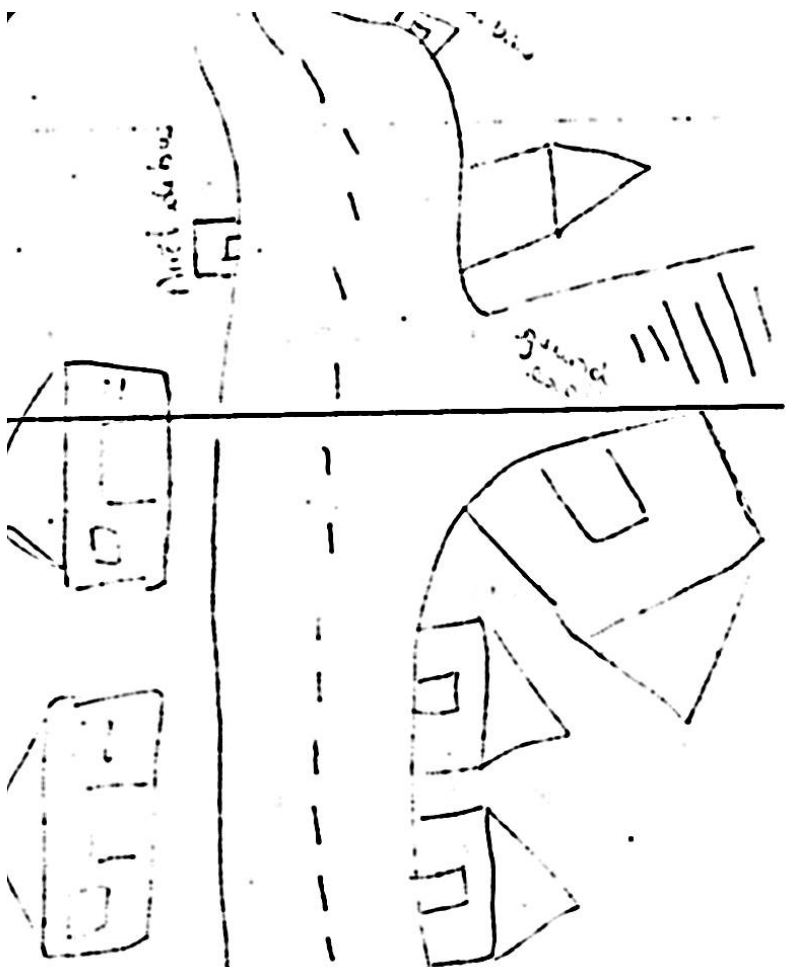
Auteur : homme, 30 à 45 ans, gérant



**Dessin 30: Carte mentale de l'Entre-Deux réalisée le 14/11/2011**

Auteur : Femme, 46 ans, agent polyvalent

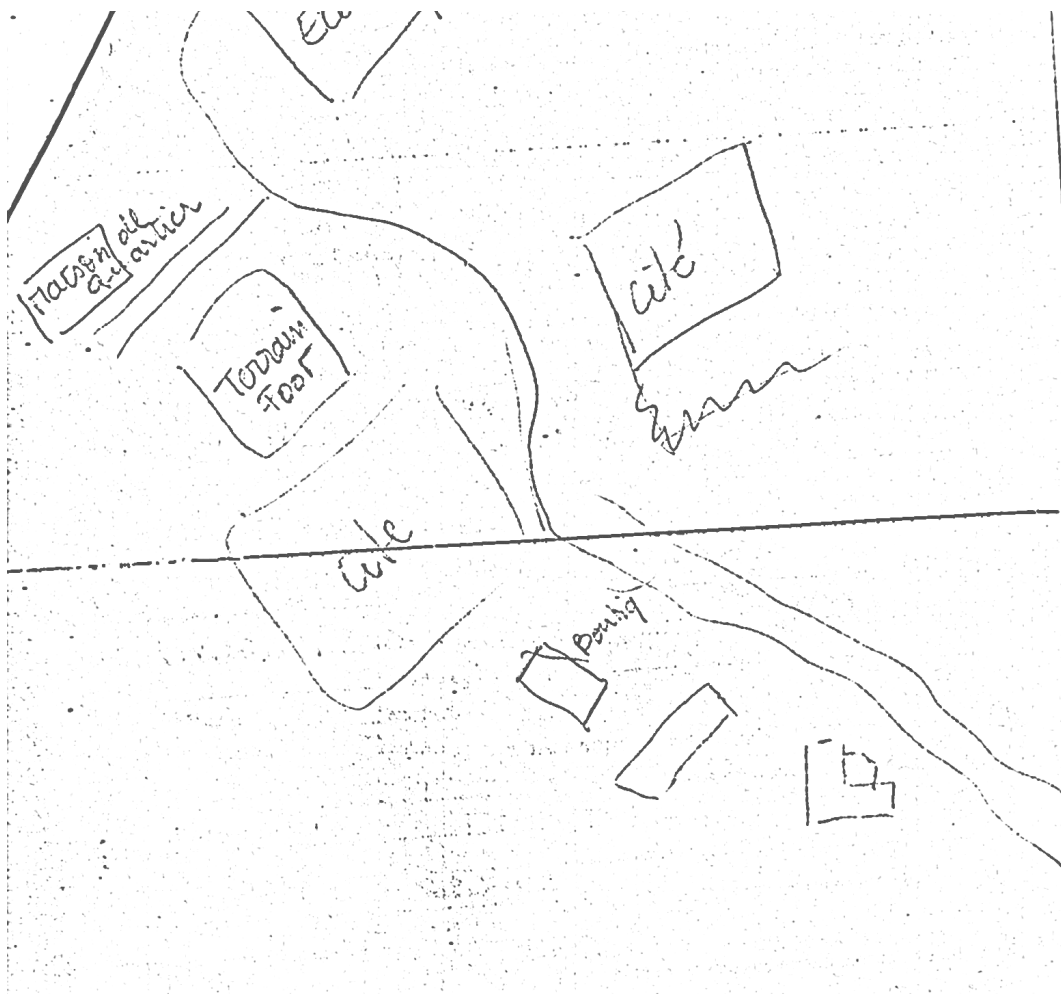
**- SAINTE-ANNE -**



**Dessin 31: Carte mentale de Sainte-Anne réalisée le 28/03/2010**

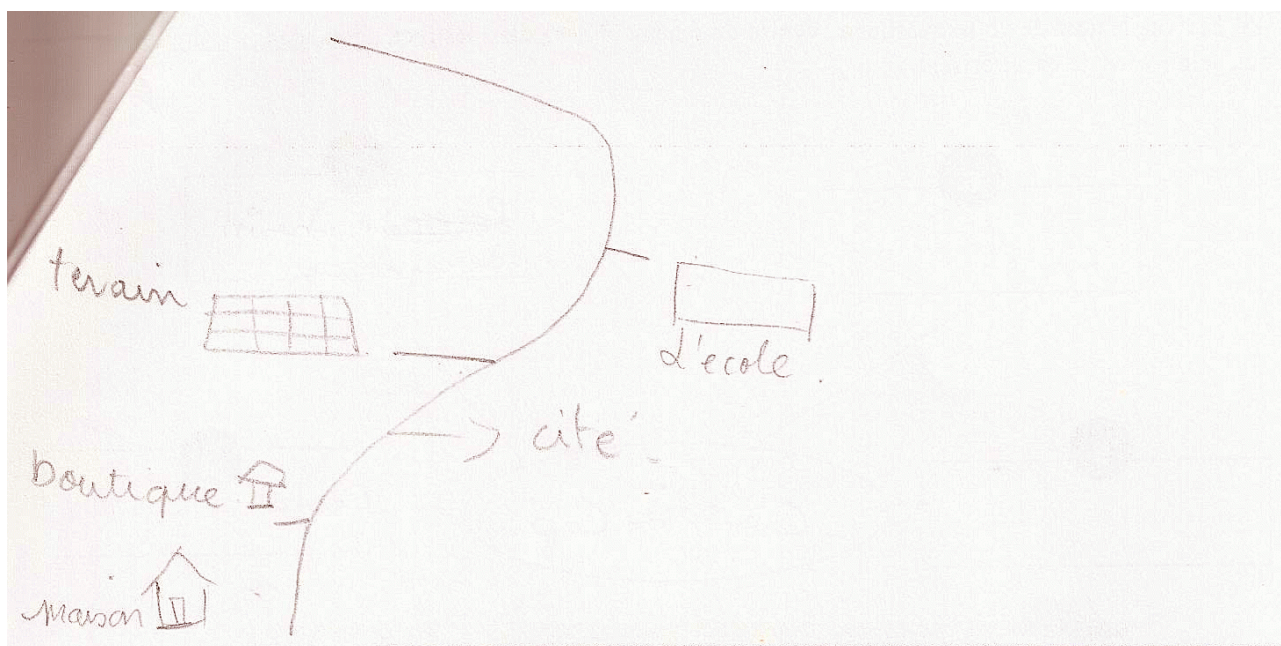
Auteur : Femme, 15 à 30 ans, étudiante





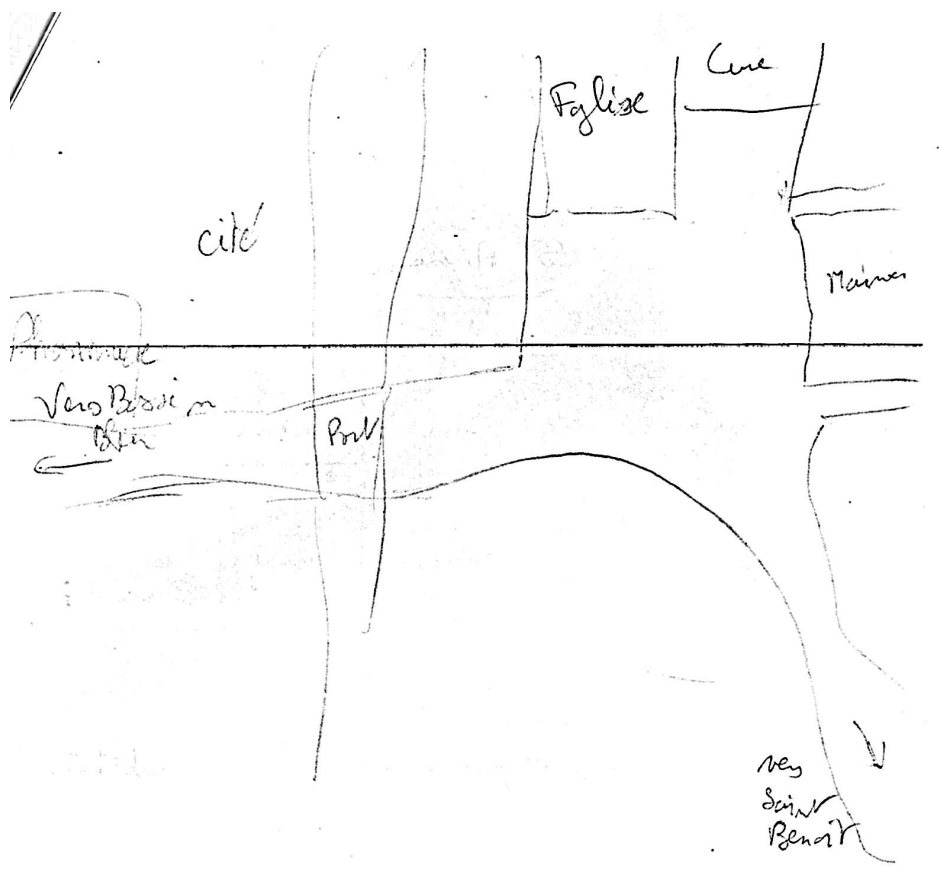
**Dessin 32: Carte mentale de Sainte-Anne réalisée le 27/03/2010**

Auteur : Femme, 30 à 45 ans, enseignante



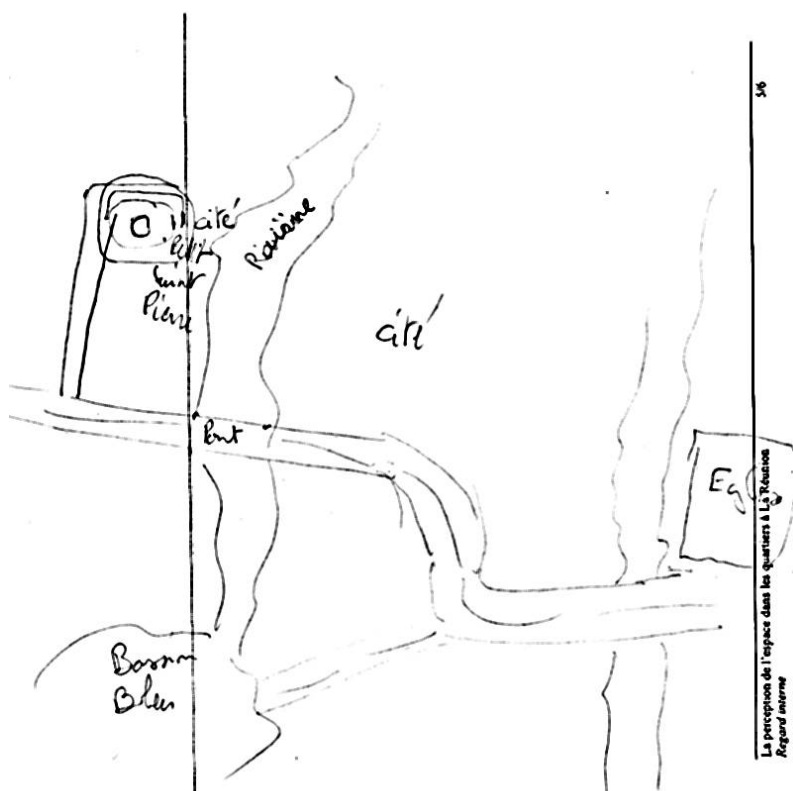
**Dessin 33: Carte mentale de Sainte-Anne réalisée le 27/03/2010**

Auteur : Femme, 45 à 65 ans, aide à domicile



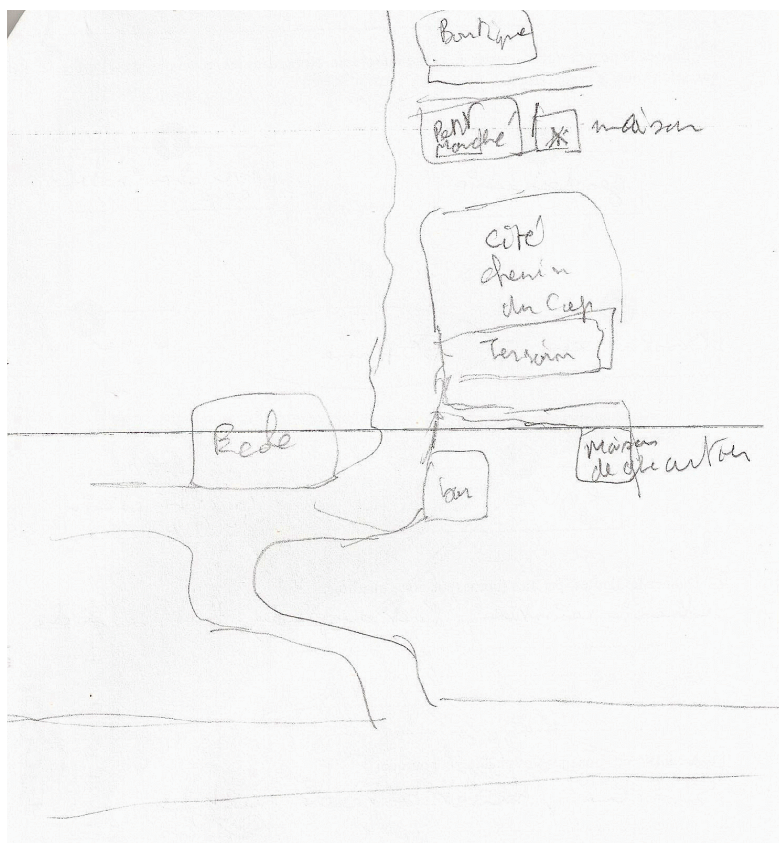
**Dessin 34: Carte mentale de Sainte-Anne réalisée le 02/04/2010**

Auteur : Homme, 15 à 30 ans, étudiant



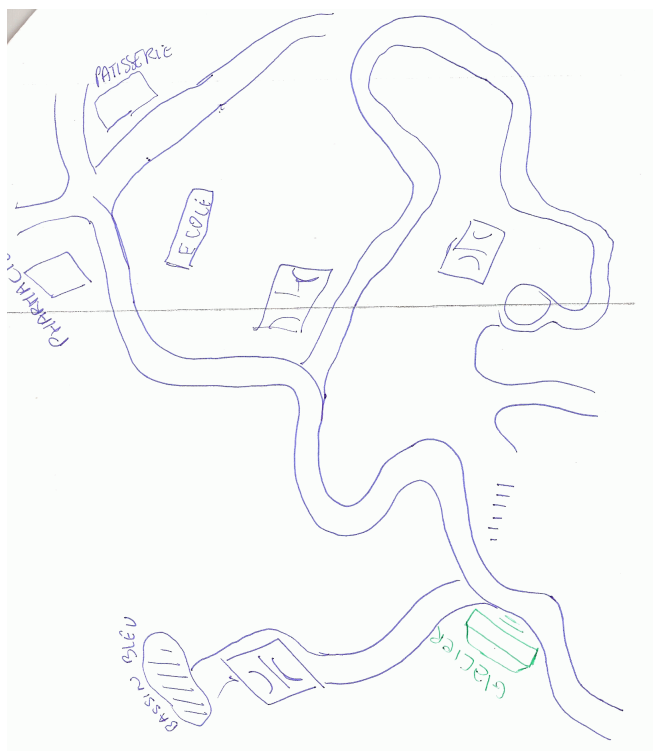
**Dessin 35: Carte mentale de Sainte-Anne réalisée le 08/04/2010**

Auteur : Homme, 15 à 30 ans, étudiant



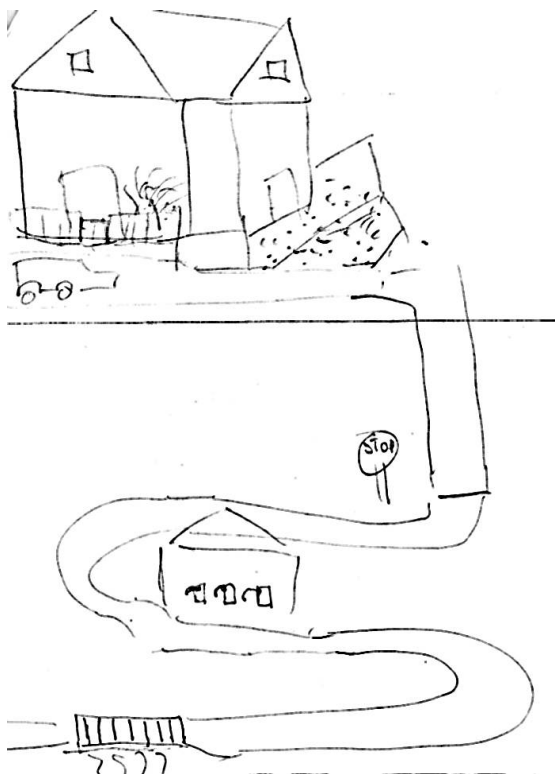
**Dessin 36: Carte mentale de Sainte-Anne réalisée le 03/04/2010**

Auteur : Homme, 15 à 30 ans, sans profession



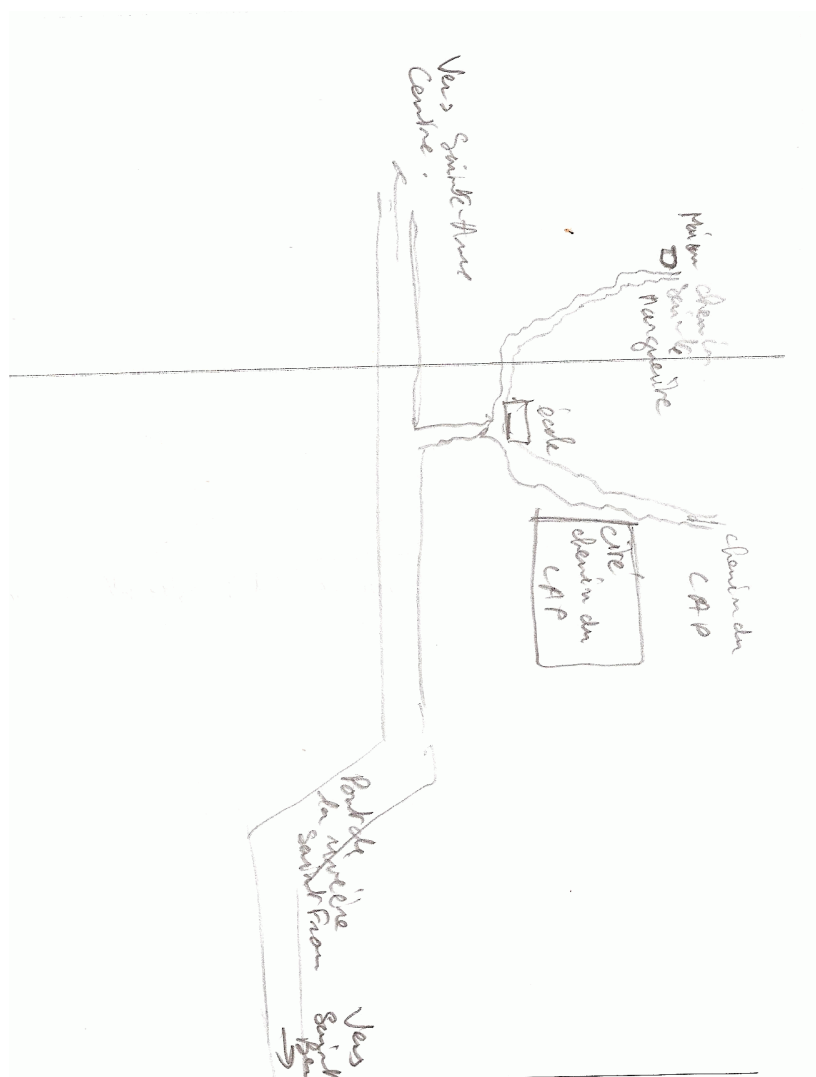
**Dessin 37: Carte mentale de Sainte-Anne réalisée le 23/03/2010**

Auteur : Homme, 30 à 45 ans, employé



**Dessin 38: Carte mentale de Sainte-Anne réalisée le 08/04/2010**

Auteur : Homme, 30 à 45 ans, ouvrier



**Dessin 39: Carte mentale de Sainte-Anne réalisée le 07/04/2010**

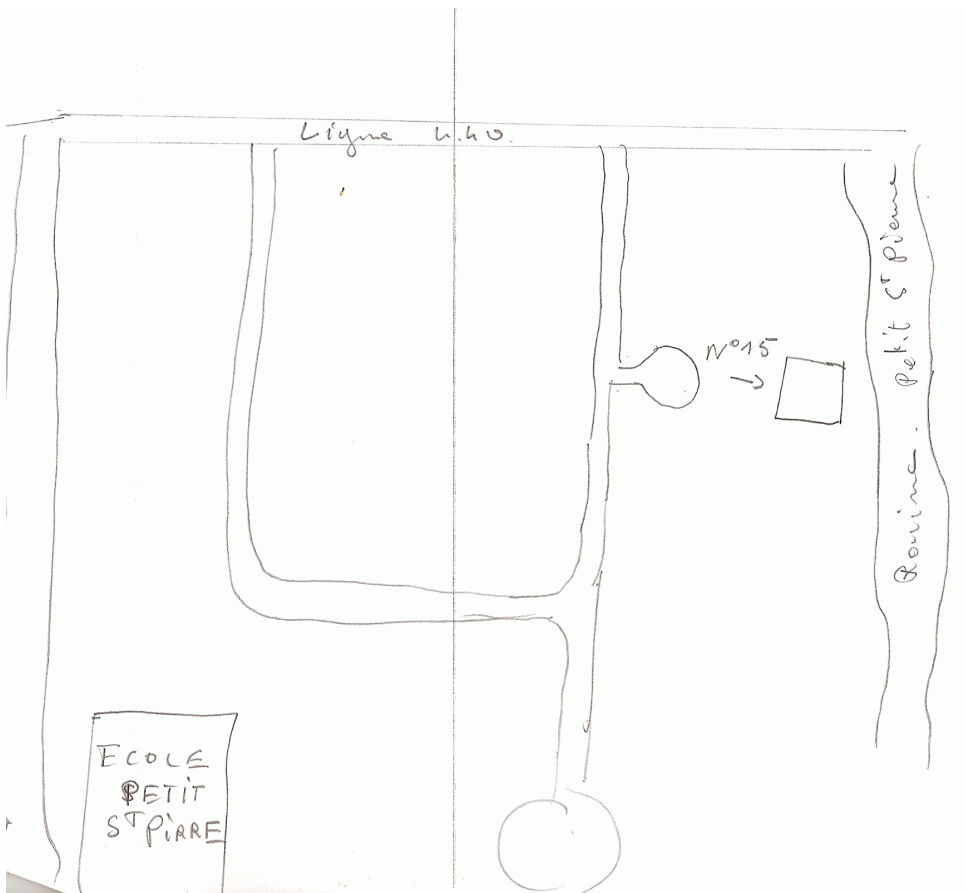
Auteur : Homme, 45 à 65 ans, agriculteur



**Dessin 40: Carte mentale de Sainte-Anne réalisée le 28/03/2010**

Auteur : Homme, 45 à 65 ans, employé

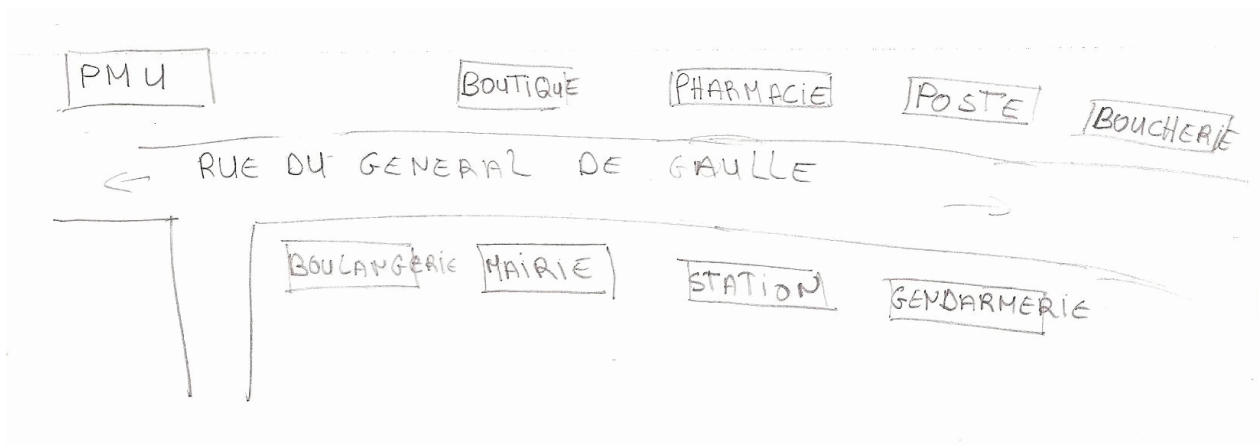




**Dessin 41: Carte mentale de Sainte-Anne réalisée le 28/03/2010**

Auteur : Homme, 45 à 65 ans, ouvrier

### - TROIS-BASSINS -



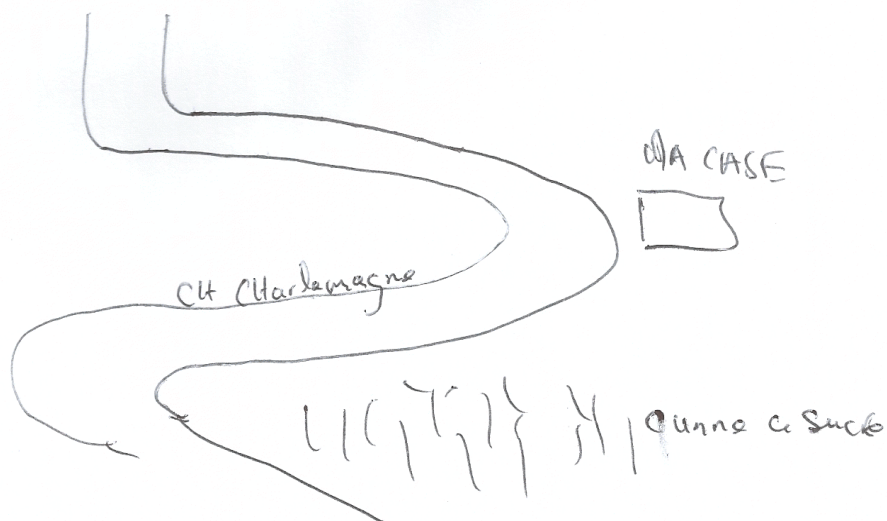
**Dessin 42: Carte mentale de Trois-Bassins réalisée le 30/03/2010**

Auteur : Femme, 45 à 65 ans, sans profession



**Dessin 43: Carte mentale de Trois-Bassins réalisée le 30/03/2010**

Auteur : Homme, 15 à 30 ans, agriculteur/pêcheur



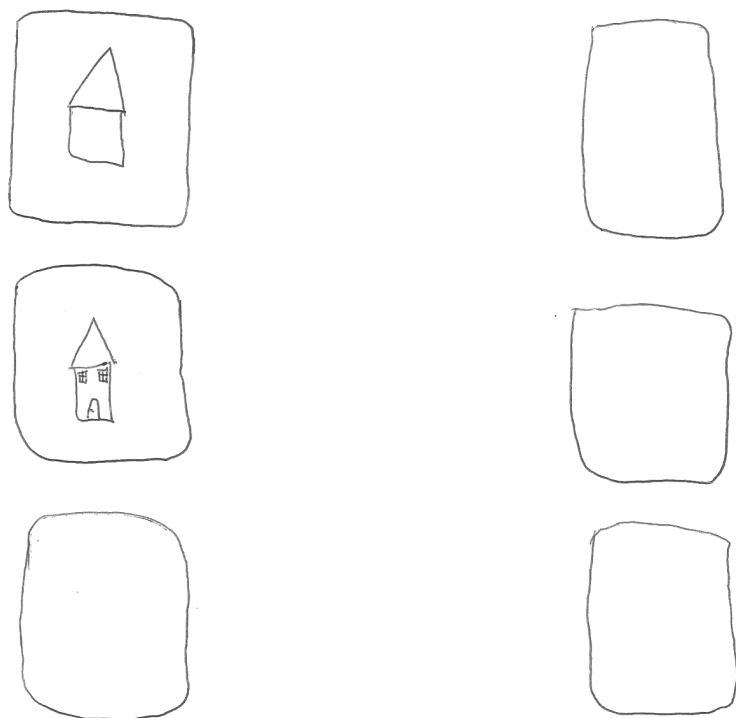
**Dessin 44: Carte mentale de Trois-Bassins réalisée le 03/01/2012**

Auteur : Homme, 48 ans, archiviste



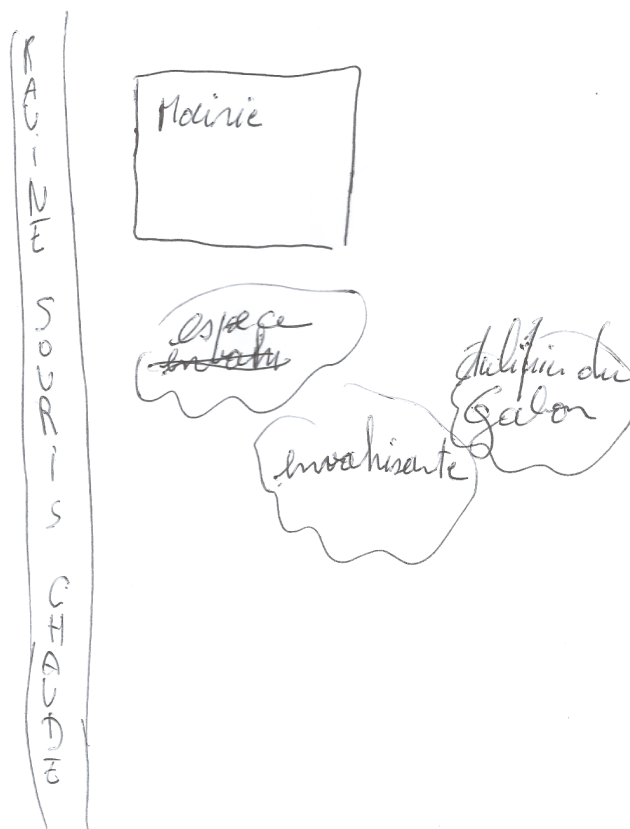
**Dessin 45: Carte mentale de Trois-Bassins réalisée le 03/01/2012**

Auteur : Femme, 24 ans, animatrice



**Dessin 46: Carte mentale de Trois-Bassins réalisée le 03/01/2012**

Auteur : Femme, étudiant



**Dessin 47: Carte mentale de Trois-Bassins réalisée le 03/01/2012**

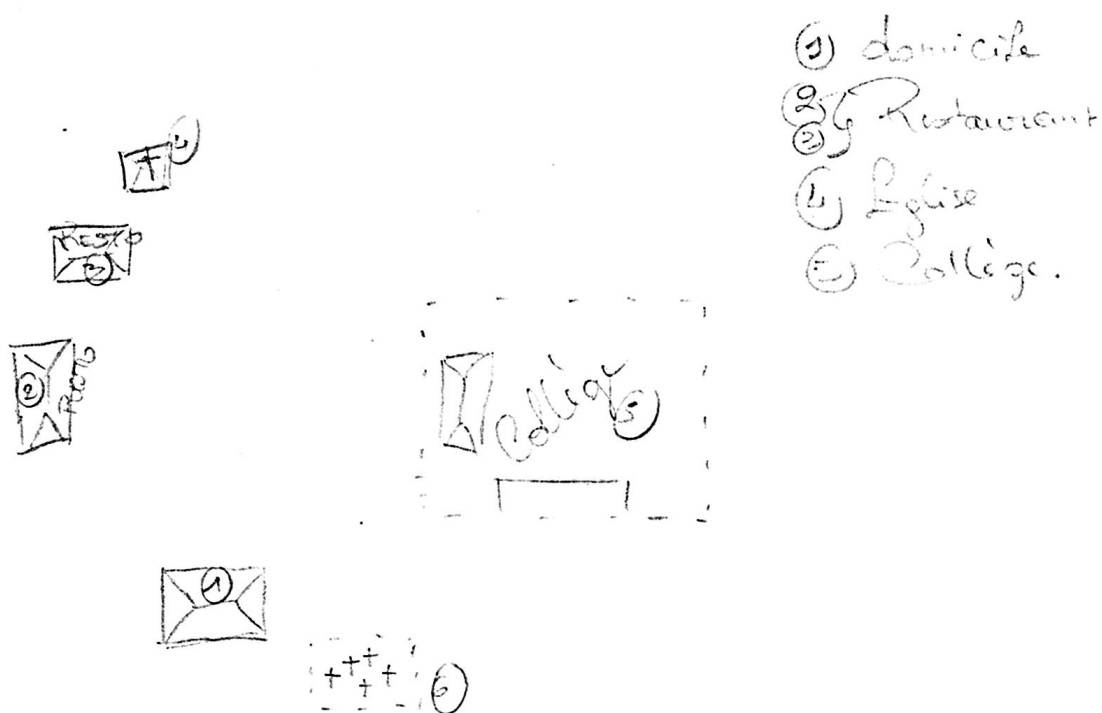
Auteur : Homme, 35 ans, agriculteur



**Dessin 48: Carte mentale de Trois-Bassins réalisée le 03/01/2012**

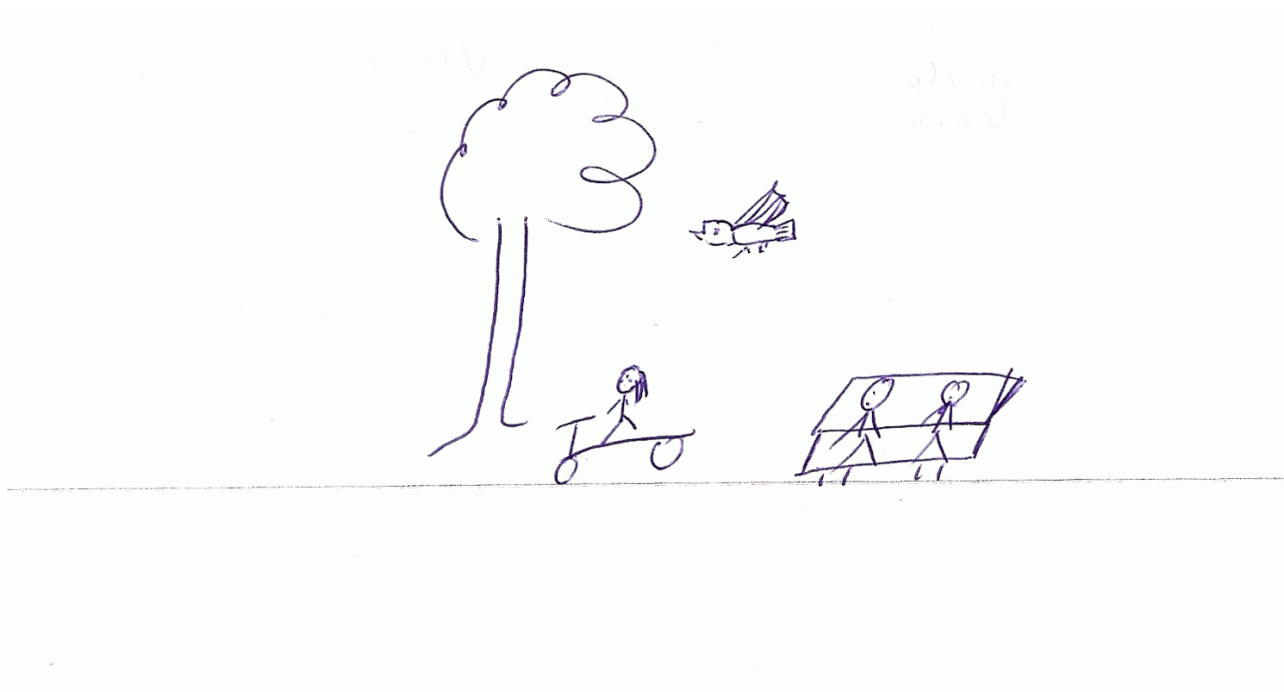
Auteur : Femme, 36 ans, sans profession

## - CILAOS -



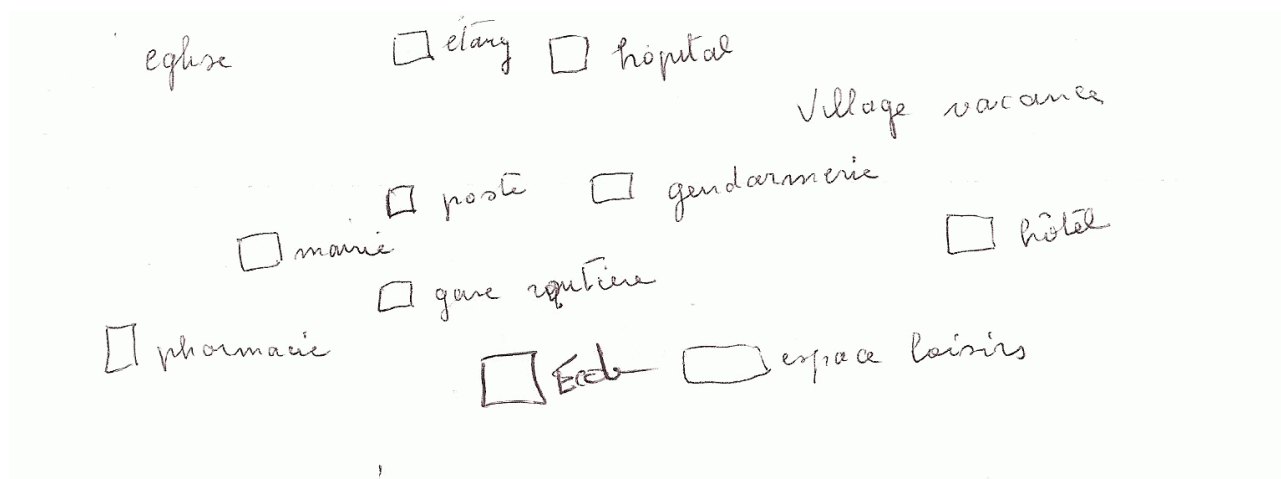
**Dessin 49: Carte mentale de Cilaos réalisée le 28/03/2010**

Auteur : Femme, 15 à 30 ans



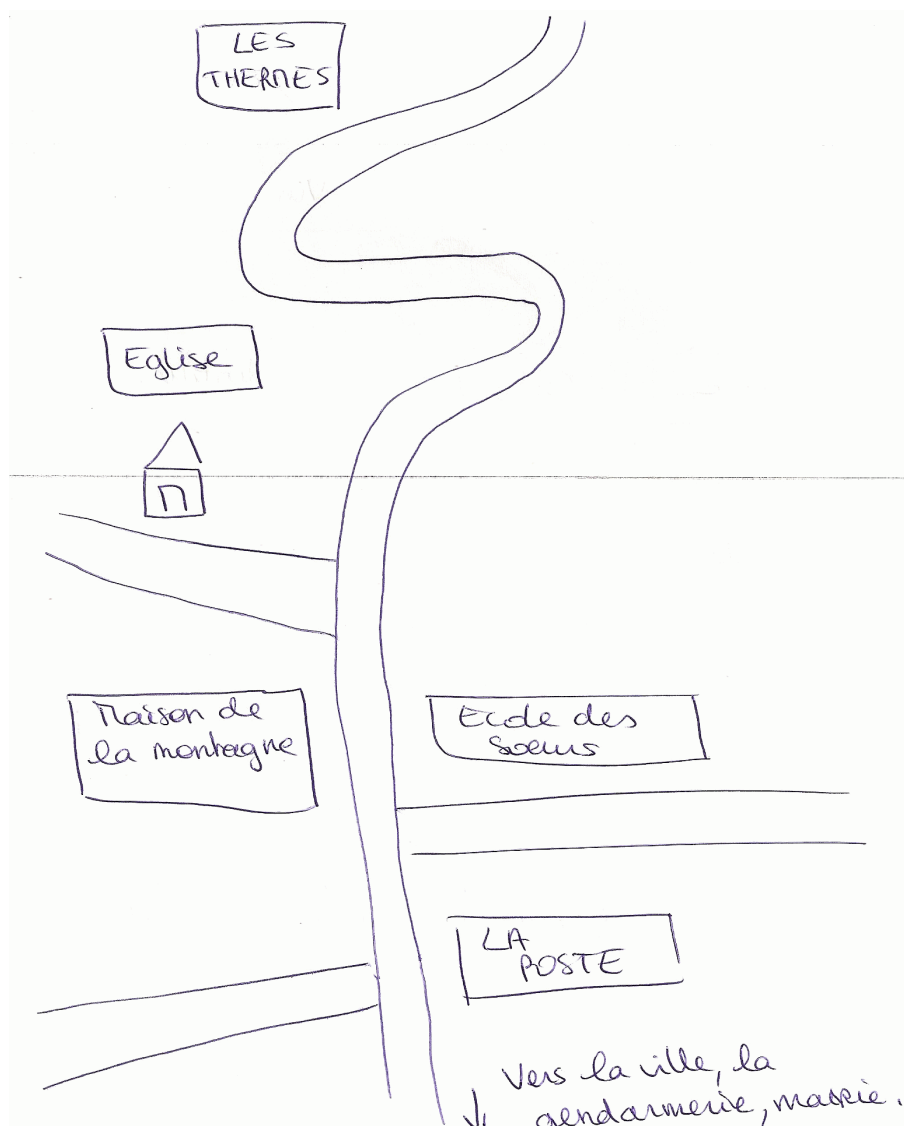
**Dessin 50: Carte mentale de Cilaos réalisée le 28/03/2010**

Auteur : Femme, 15 à 30 ans, technicienne



**Dessin 51: Carte mentale de Cilaos réalisée le 02/04/2010**

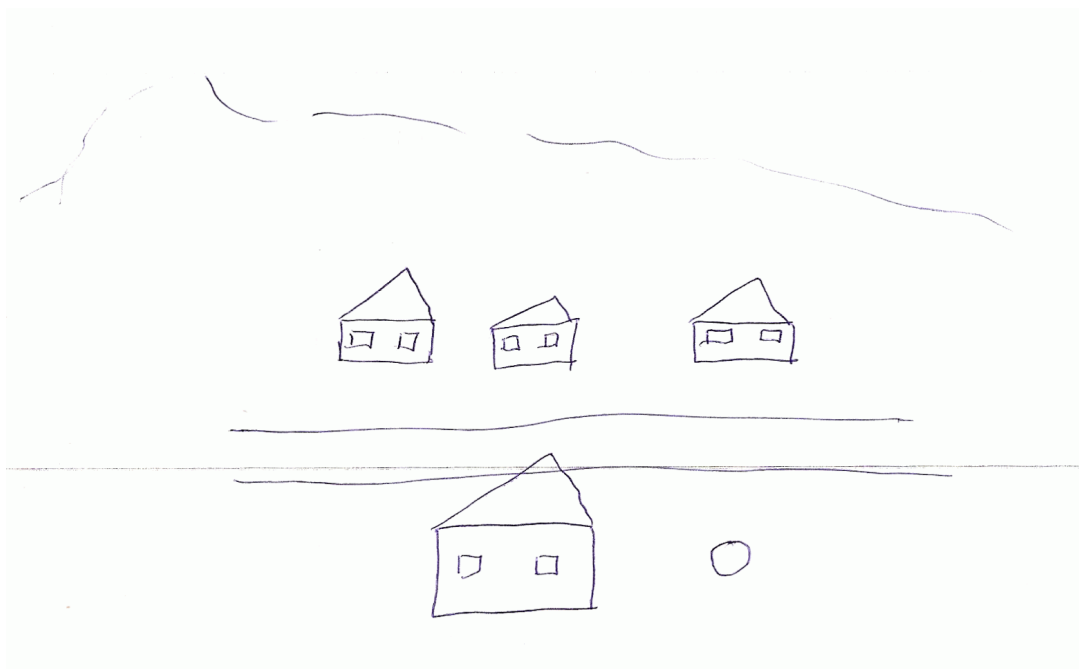
Auteur : Femme, 45 à 65 ans, retraitée



**Dessin 52: Carte mentale de Cilaos réalisée le 28/03/2010**

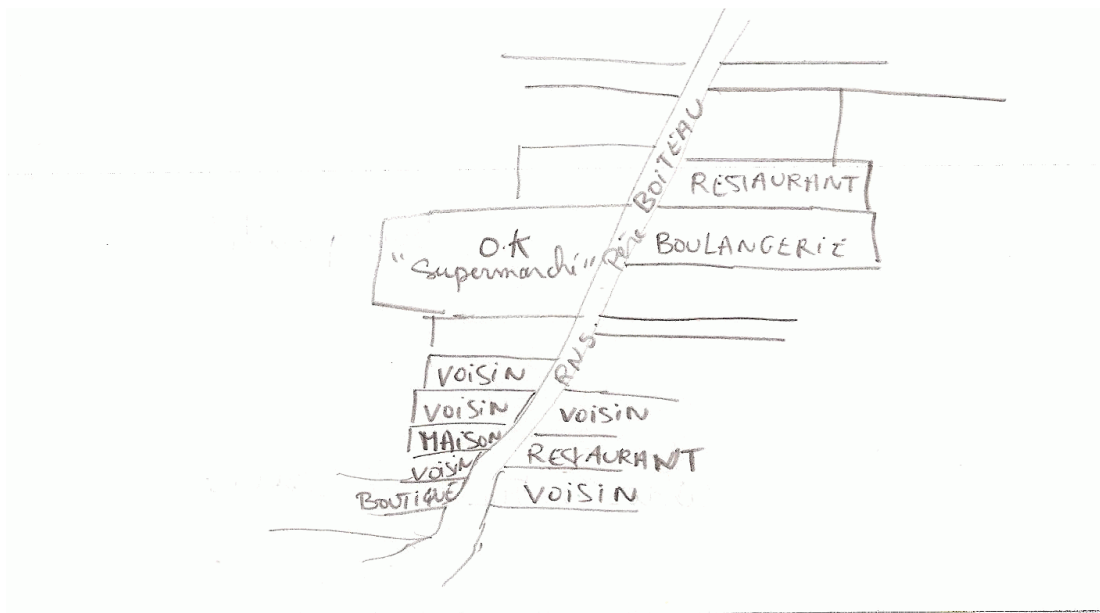
Auteur : Femme, 45 à 65 ans, retraitée





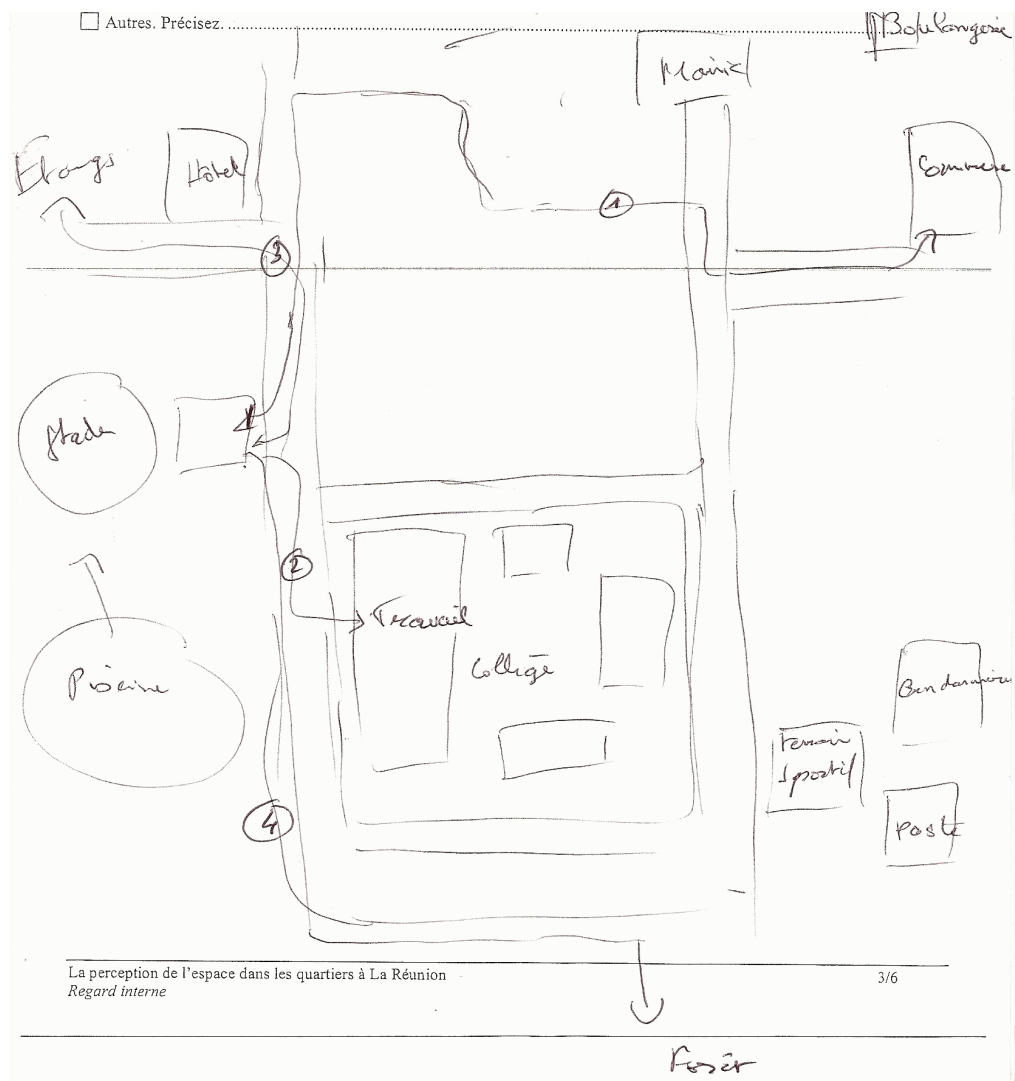
**Dessin 53: Carte mentale de Cilaos réalisée le 28/03/2010**

Auteur : Femme, 45 à 65 ans, retraitée



**Dessin 54: Carte mentale de Cilaos réalisée le 28/03/2010**

Auteur : Homme, 30 à 45 ans, enseignant



**Dessin 55: Carte mentale de Cilaos réalisée le 01/04/2010**

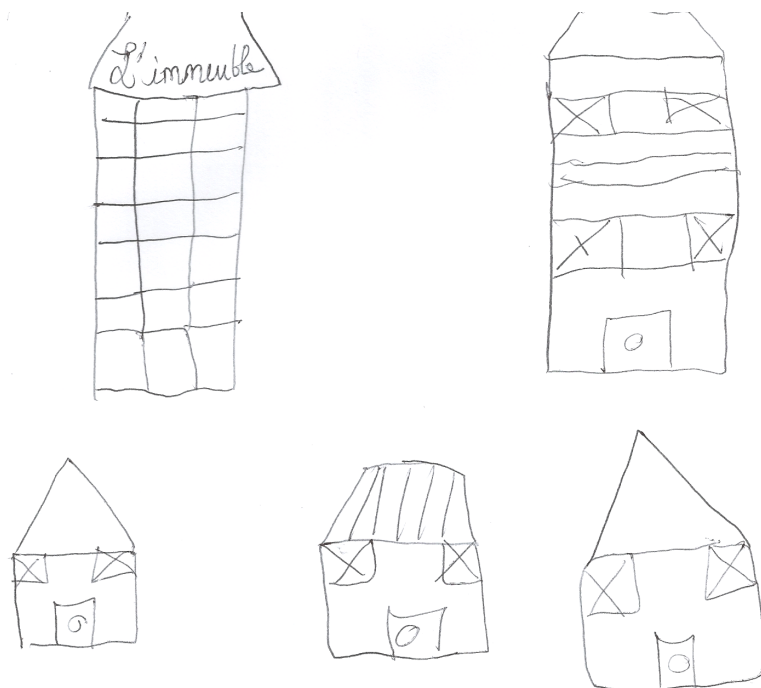
Auteur : Homme, 45 à 65 ans, cadre

## - BAGATELLE -



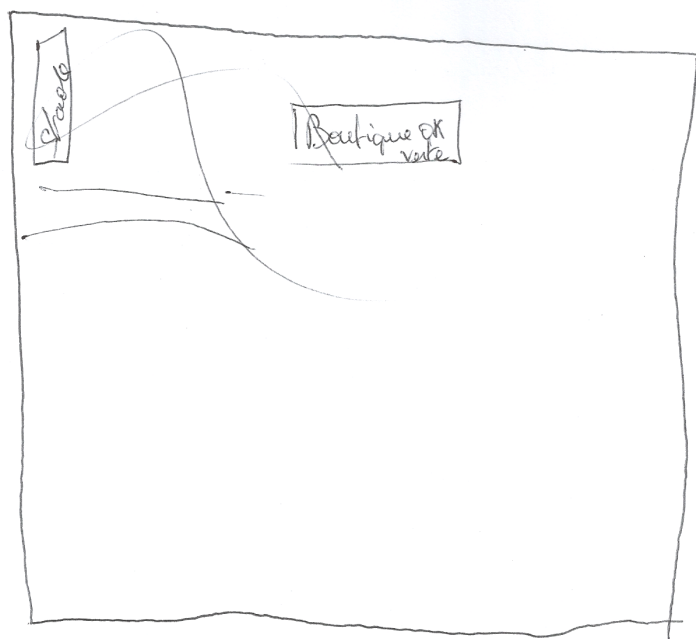
**Dessin 56: Carte mentale de Bagatelle réalisée le 02/30/2012**

Auteur : Femme, 14 ans, étudiante



**Dessin 57: Carte mentale de Bagatelle réalisée le 02/03/2012**

Auteur : 15 ans, étudiante



**Dessin 58: Carte mentale de Bagatelle réalisée le 02/03/2012**

Auteur : 15 ans, étudiante



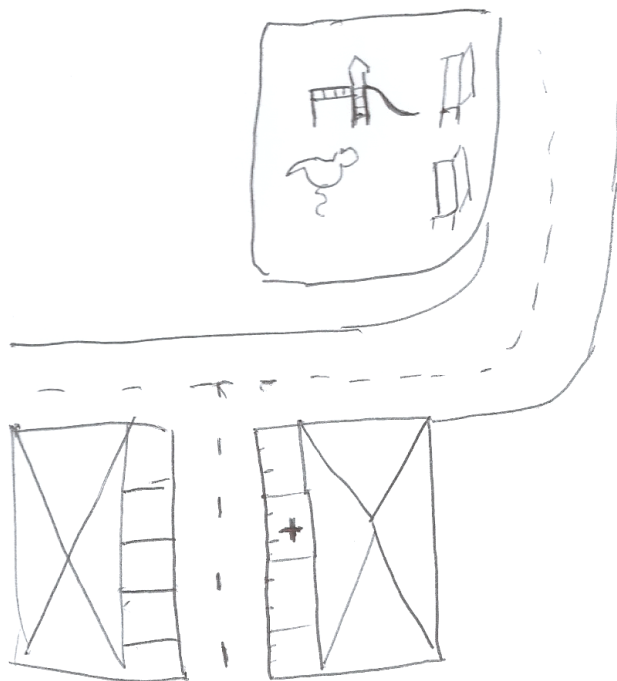
**Dessin 59: Carte mentale de Bagatelle réalisée le 02/03/2012**

Auteur : 20 ans, agriculteur



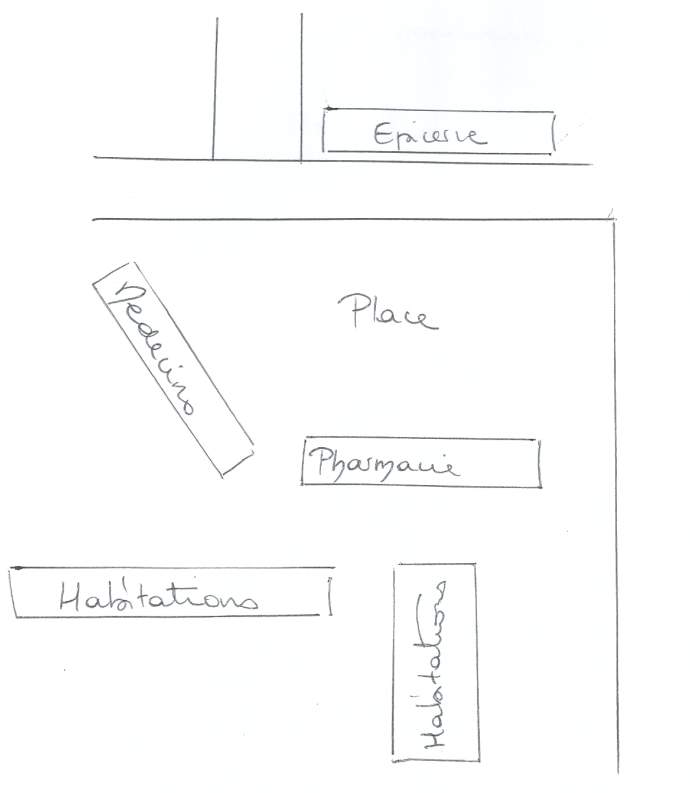
**Dessin 60: Carte mentale de Bagatelle réalisée le 02/03/2012**

Auteur : 24 ans, étudiant



**Dessin 61: Carte mentale de Bagatelle réalisée le 02/03/2012**

Auteur : Homme, 15 à 30 ans, intérimaire



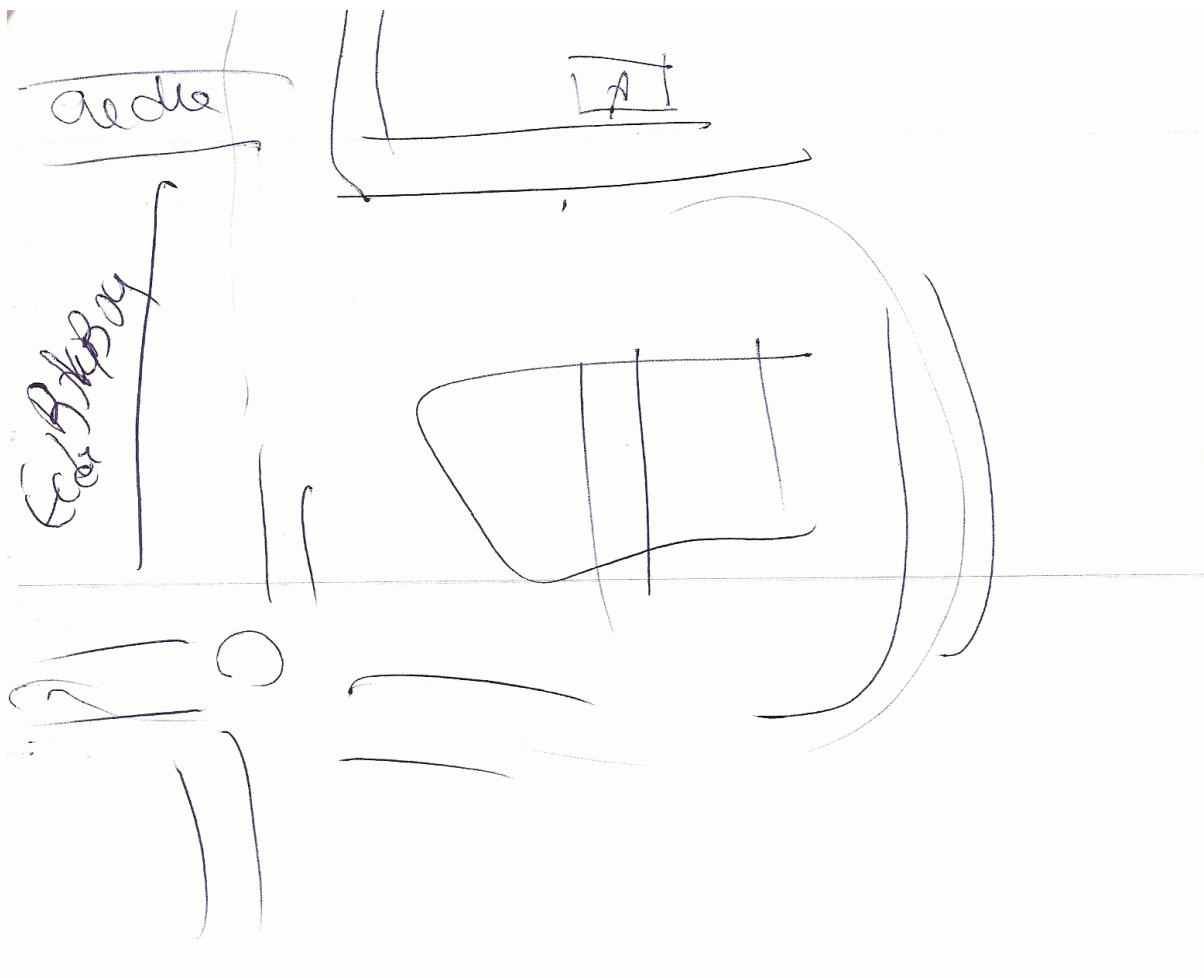
**Dessin 62: Carte mentale de Bagatelle réalisée le 02/03/2012**

Auteur : 24 ans, étudiant



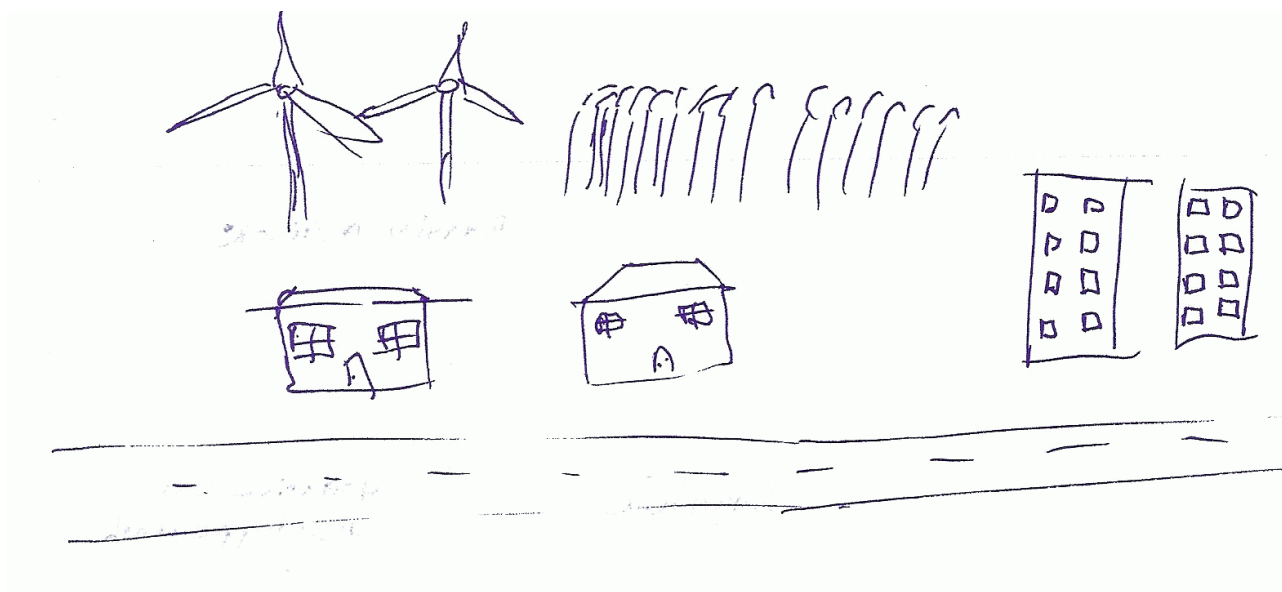
**Dessin 63: Carte mentale de Bagatelle réalisée le 02/03/2012**

Auteur : Femme, 40 ans, sans profession



**Dessin 64: Carte mentale de Bagatelle réalisée le 30/03/2010**

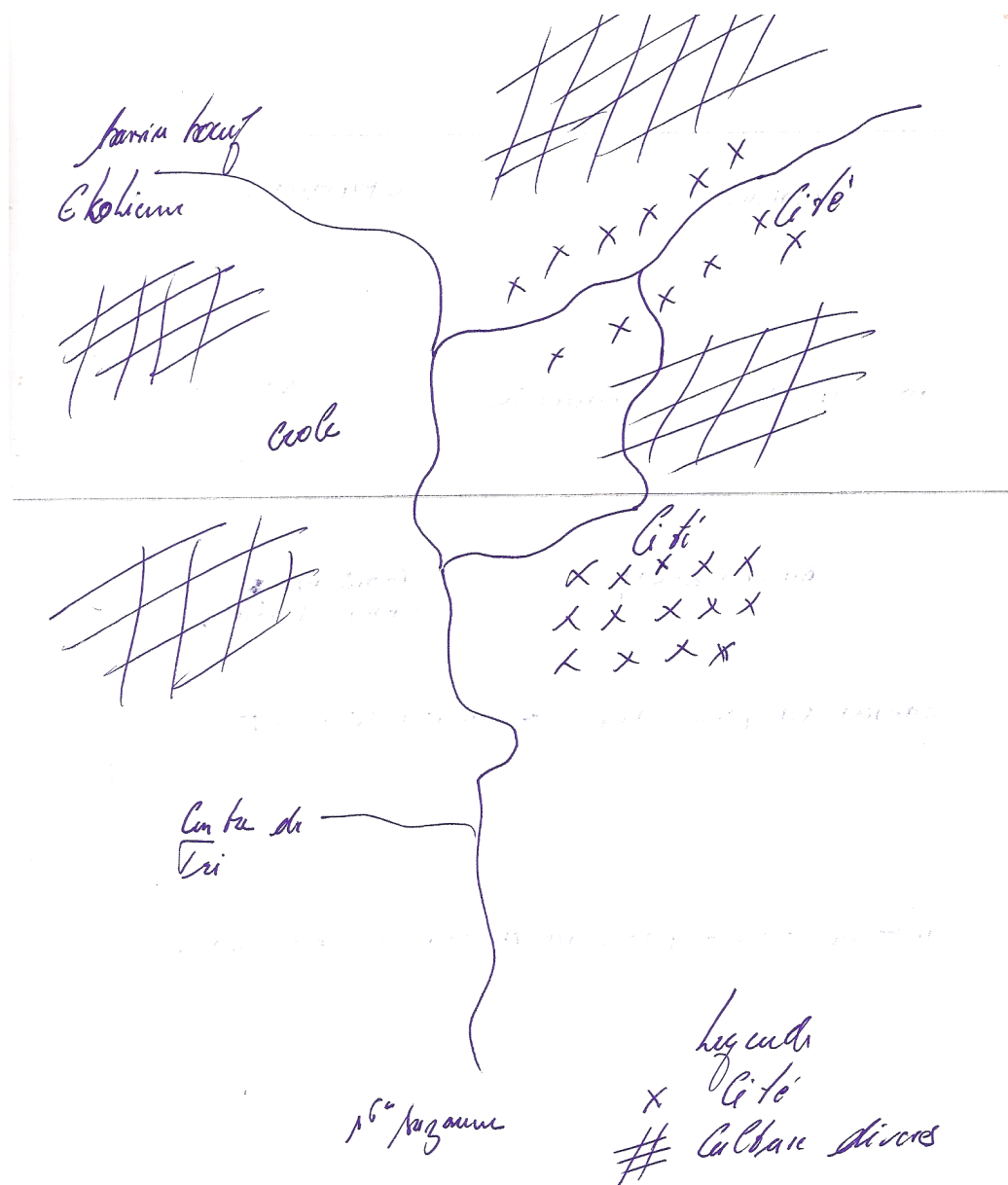
Auteur : Femme, 30 à 45 ans, sans profession



**Dessin 65: Carte mentale de Bagatelle réalisée le 06/04/2010**

Auteur : Homme, 30 à 45 ans, ouvrier



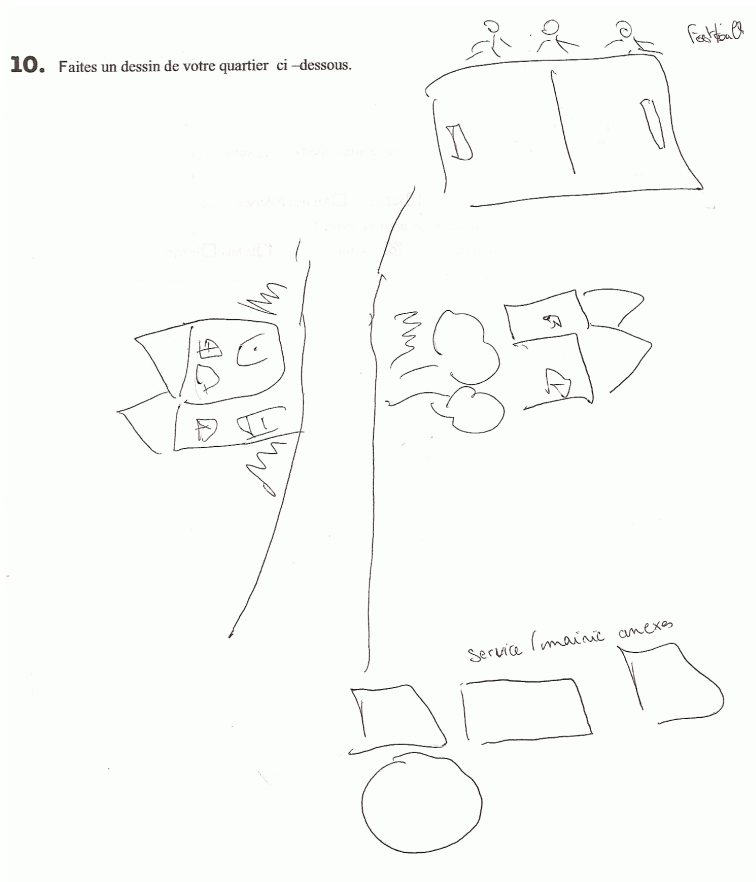


**Dessin 66: Carte mentale de Bagatelle réalisée le 06/04/2010**

Auteur : Homme, 45 à 65 ans, retraité

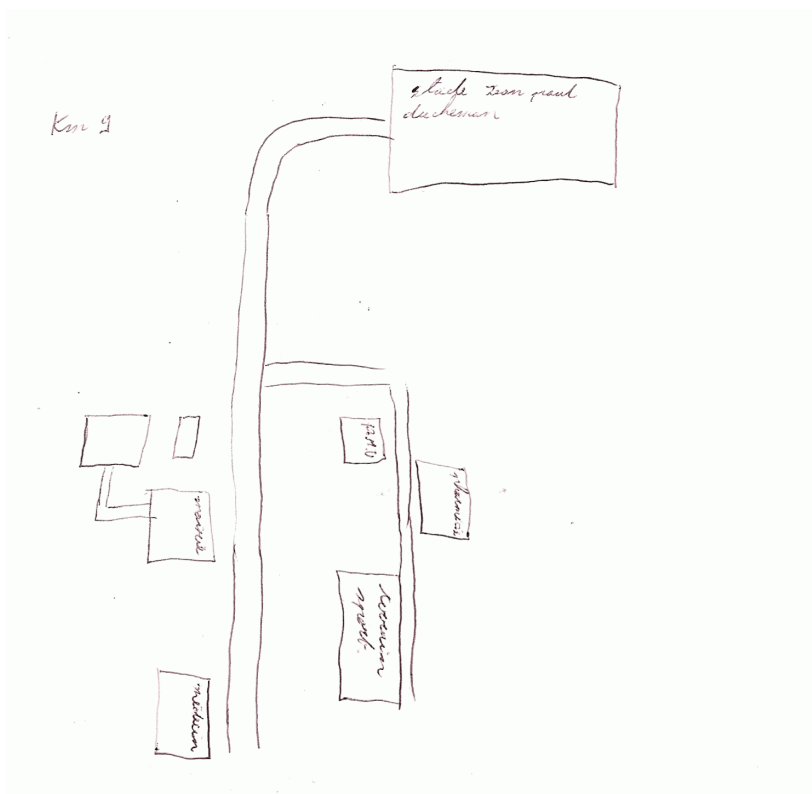
## - JEAN PETIT -

10. Faites un dessin de votre quartier ci-dessous.



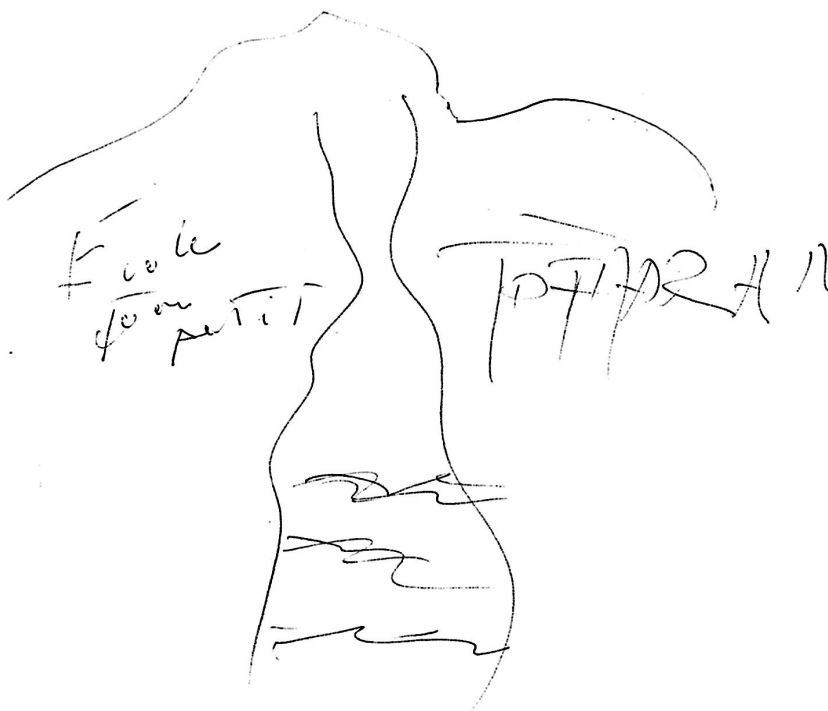
**Dessin 67: Carte mentale de Jean Petit réalisée le 19/08/2010**

Auteur : Femme, 15 à 30 ans, sans activité professionnelle



**Dessin 68: Carte mentale de Jean Petit réalisée le 04/08/2010**

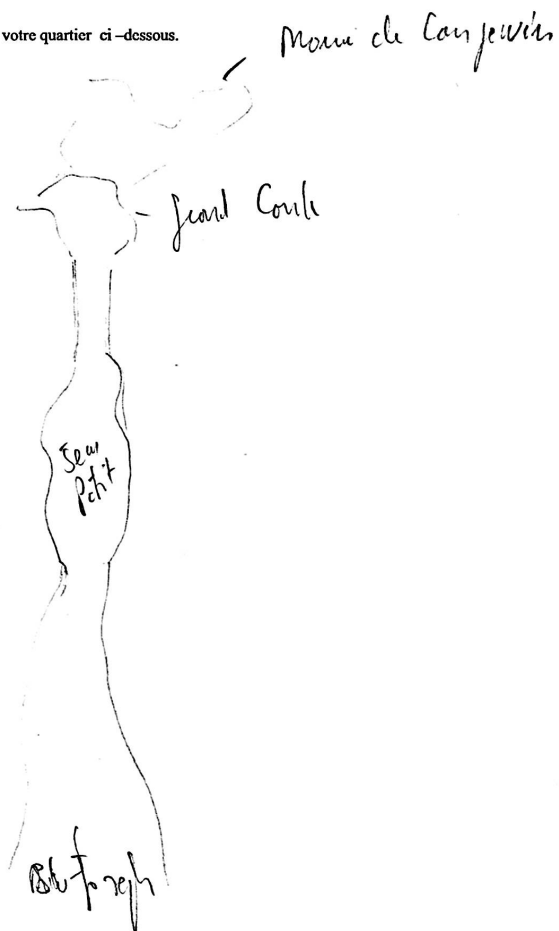
Auteur : Homme, 15 à 30 ans, sans profession



**Dessin 69: Carte mentale de Jean Petit réalisée le 04/08/2010**

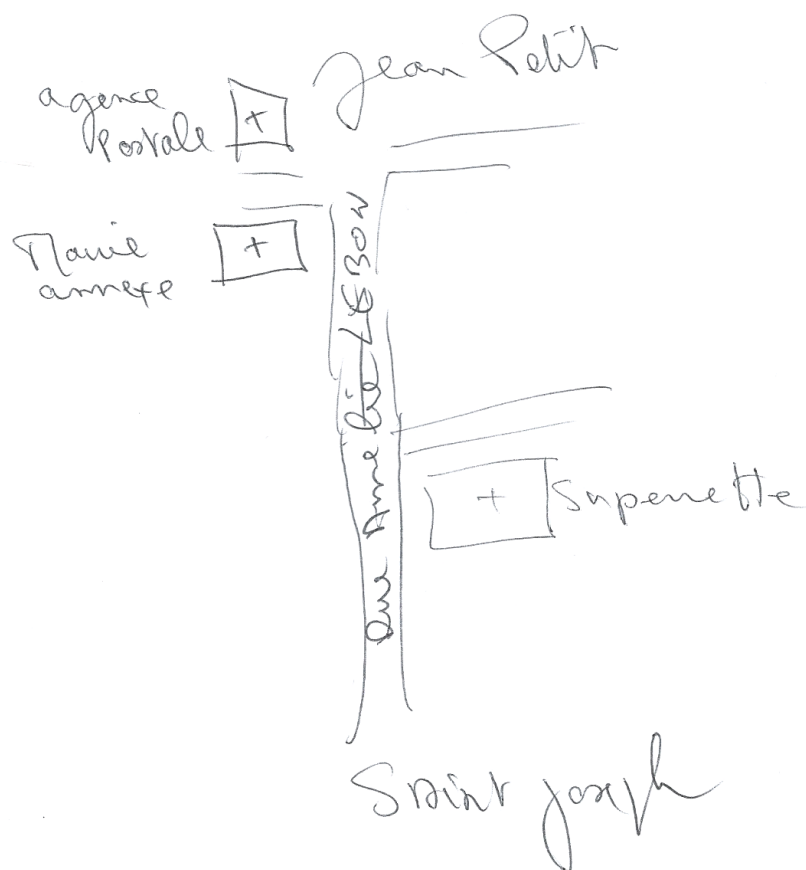
Auteur : Homme, 45 à 65 ans, employé

10. Faites un dessin de votre quartier ci-dessous.



**Dessin 70: Carte mentale de Jean Petit réalisée le 04/08/2010**

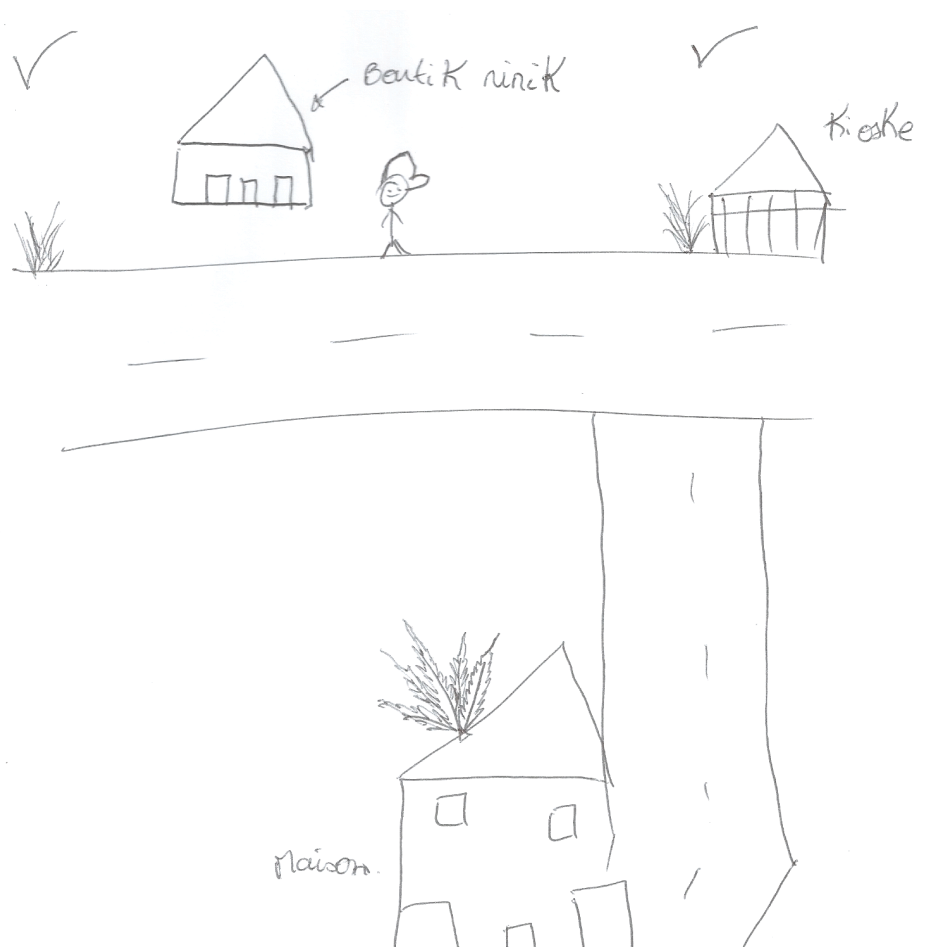
Auteur : Homme, 45 à 65 ans, employé



**Dessin 71: Carte mentale de Jean Petit réalisée le 31/01/2012**

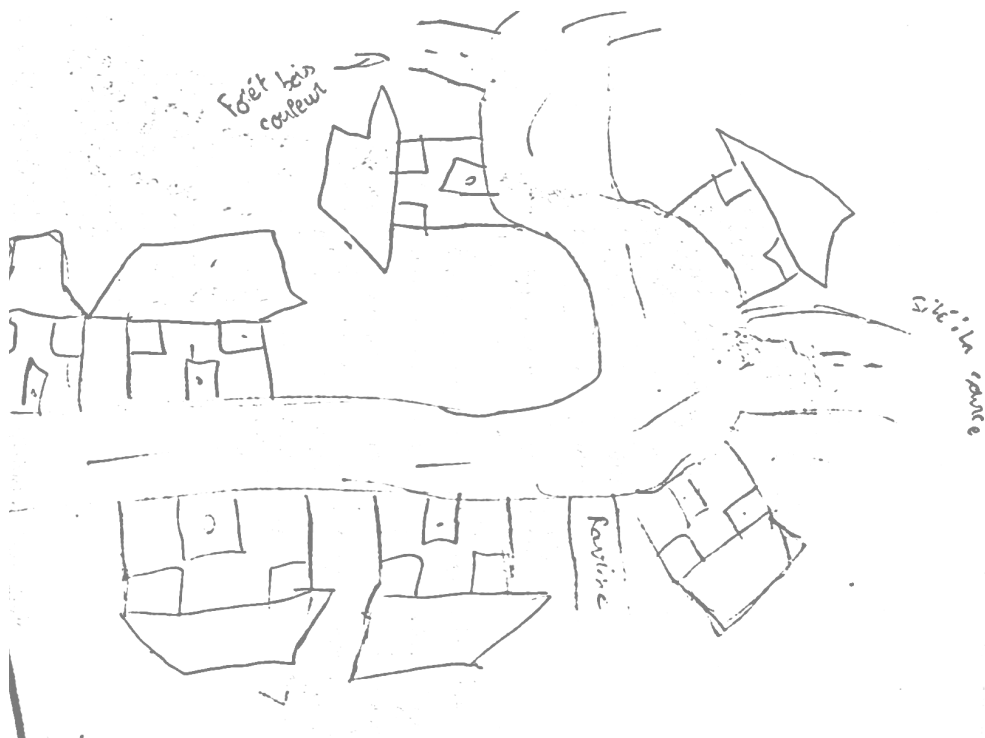
Auteur : Homme, 56 ans, agent administratif

## - BOIS BLANC -



**Dessin 72: Carte mentale de Bois Blanc réalisée le 11/05/2012**

Auteur : Homme, 20 ans, paysagiste



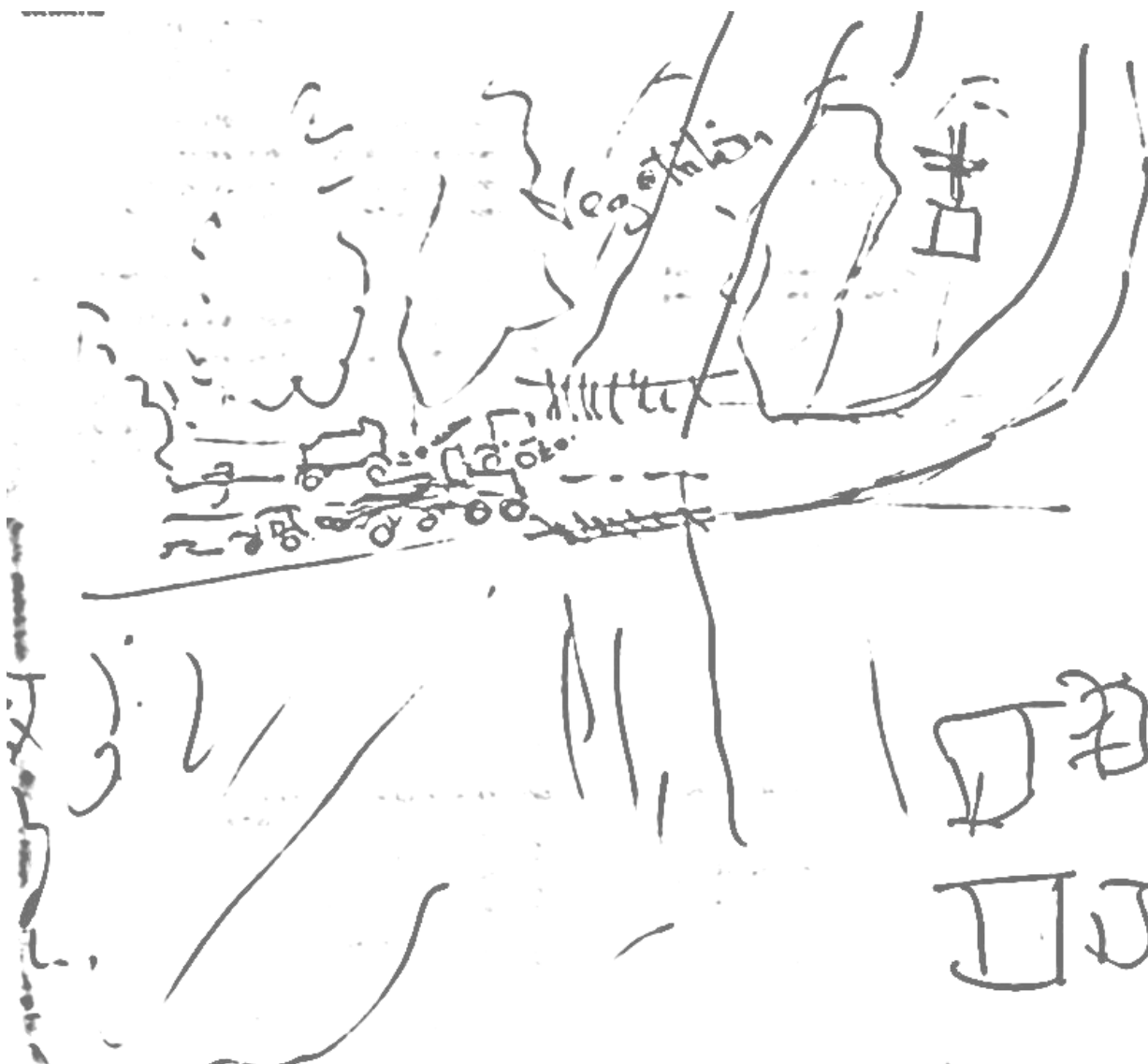
**Dessin 73: Carte mentale de Bois Blanc réalisée le 11/05/2012**

Auteur : Femme, 15 ans, étudiante



**Dessin 74: Carte mentale de Bois Blanc réalisée le 11/05/2012**

Auteur : Homme, 59 ans, boulanger-pâtissier

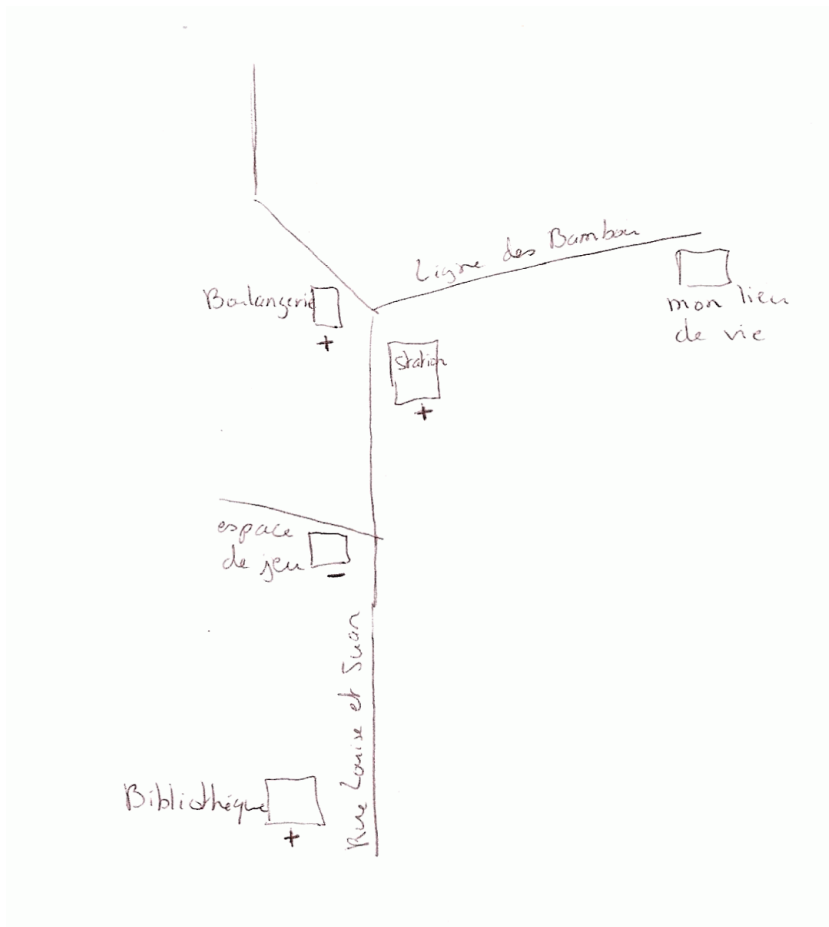


**Dessin 75: Carte mentale de Bois Blanc réalisée le 11/05/2012**

Auteur : Femme, 45 ans, aide à domicile

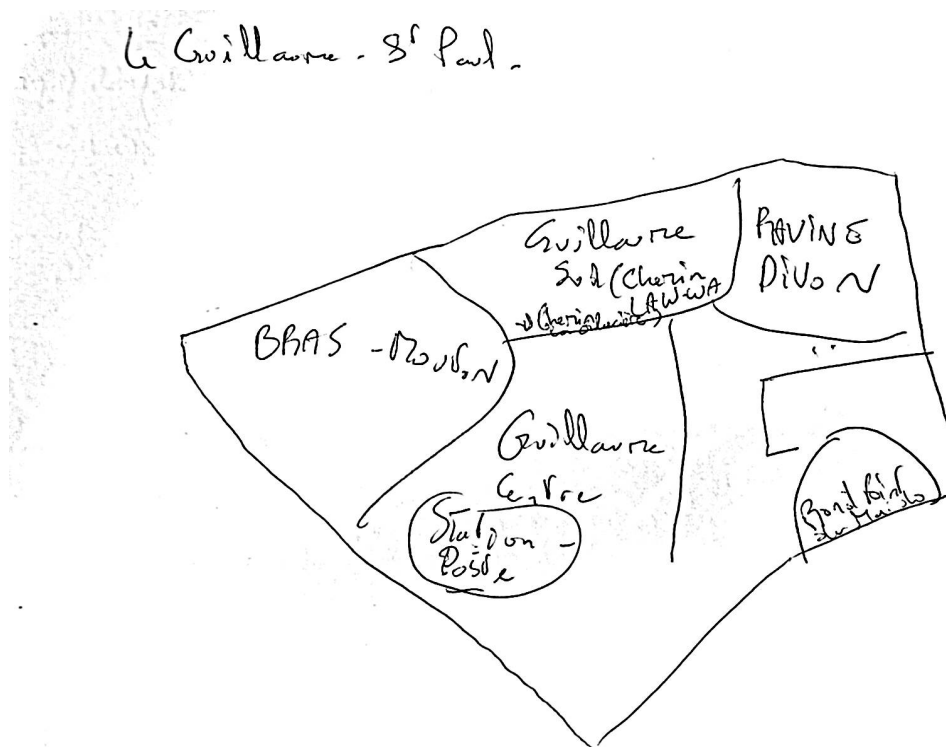


## - LE GUILLAUME -



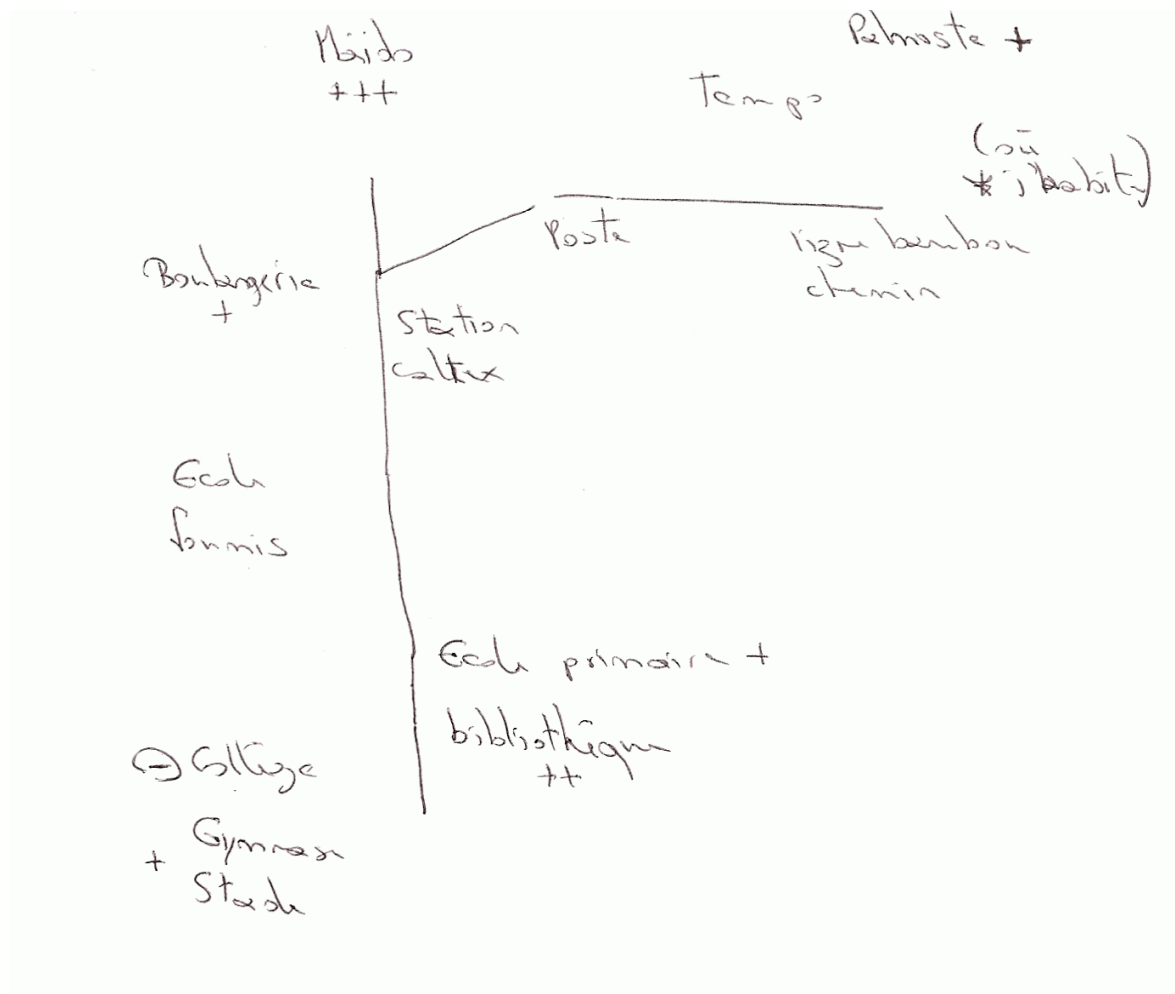
**Dessin 76: Carte mentale du Guillaume Saint-Paul le 06/12/2011**

Auteur : Homme, 22 ans, sans activité professionnelle



**Dessin 77: Carte mentale du Guillaume Saint-Paul réalisée le 16/08/2011**

Auteur : Homme, 15 à 30 ans, ouvrier



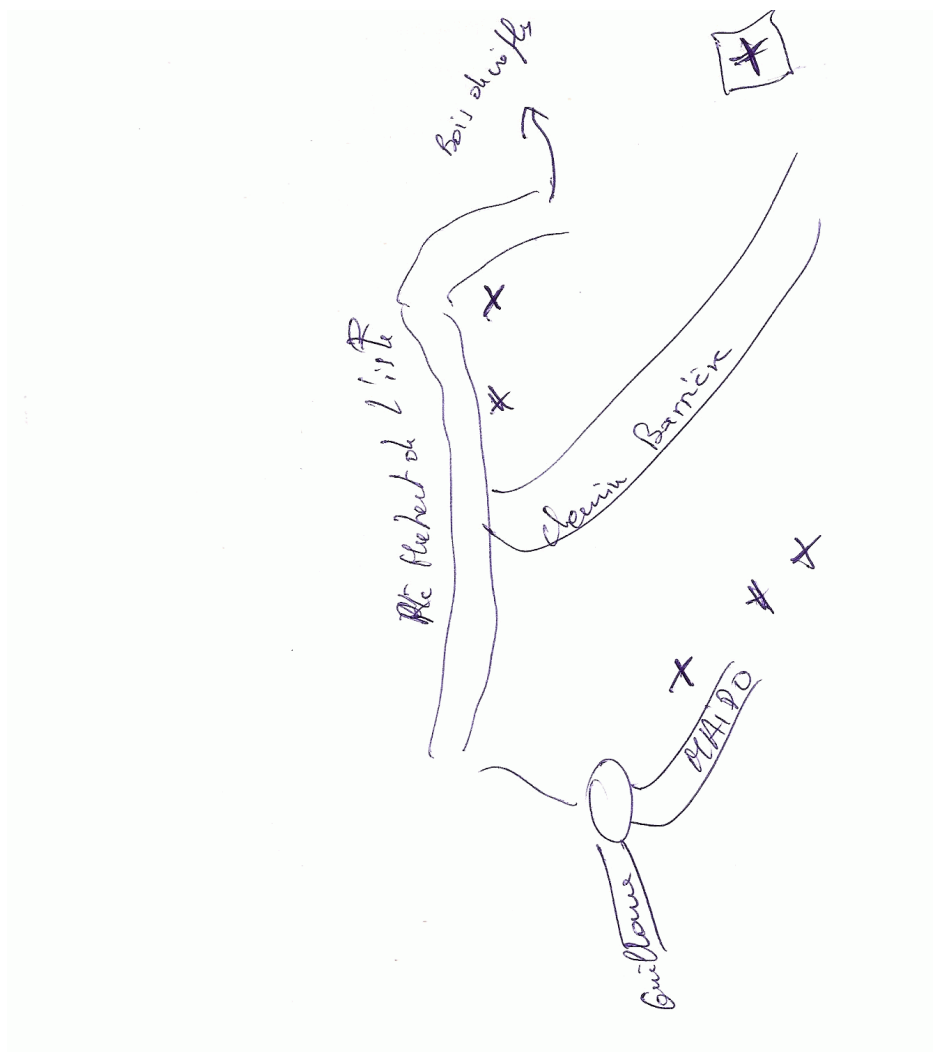
**Dessin 78: Carte mentale du Guillaume Saint-Paul réalisée le 06/12/2012**

Auteur : Homme, 29 ans, surveillant d'école primaire



**Dessin 79: Carte mentale du Guillaume Saint-Paul réalisé le 19/11/2011**

Auteur : Homme, 30 à 45 ans, agent de l'ONF



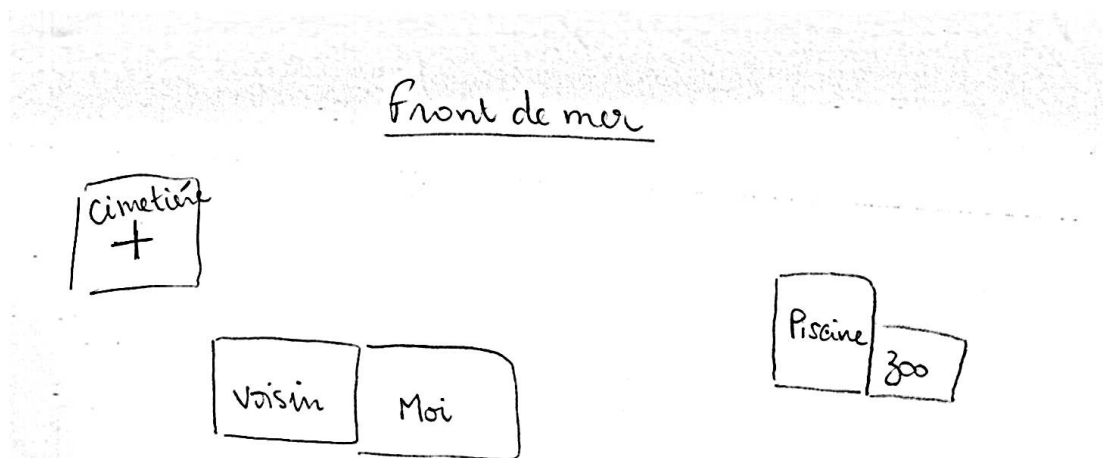
**Dessin 80: Carte mentale du Guillaume Saint-Paul réalisée le 19/11/2011**

Auteur : Homme, 55 ans, chauffeur-livreur

## **- HELL BOURG -**

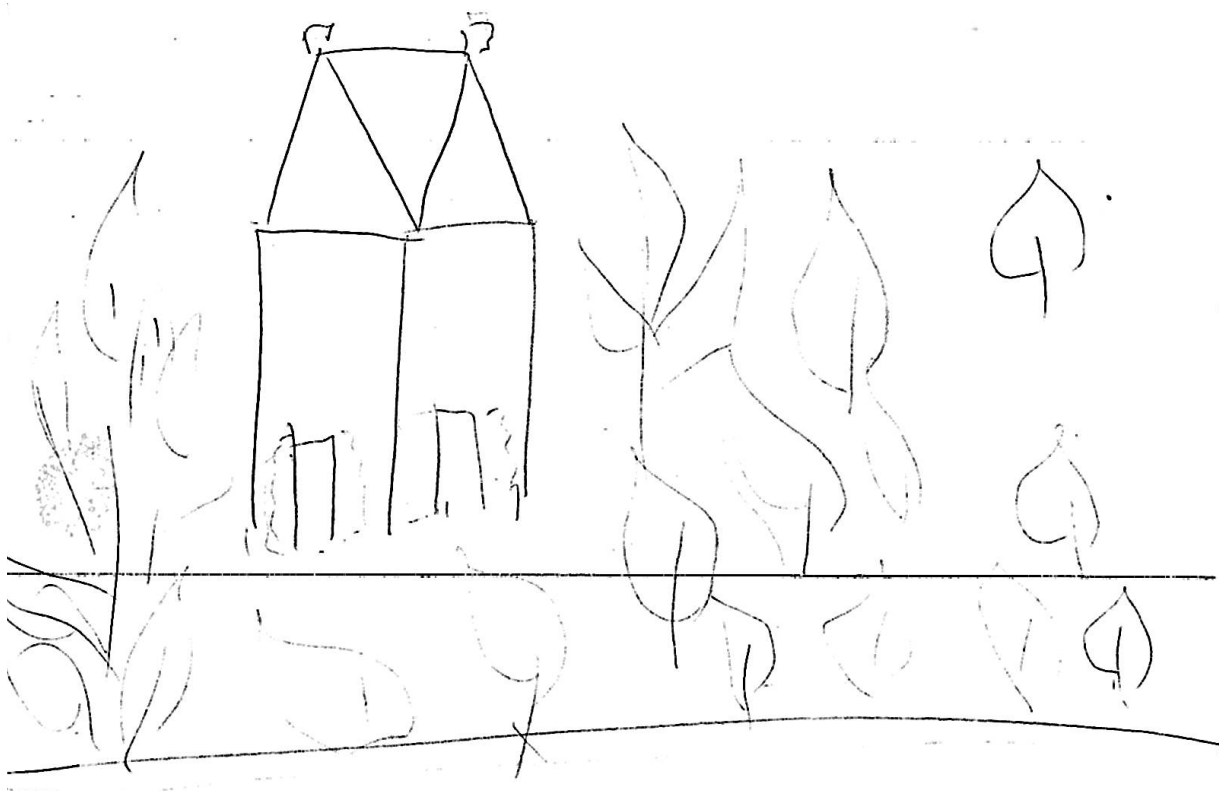
Personne n'a dessiné dans ce quartier.

## - CHAUDRON -



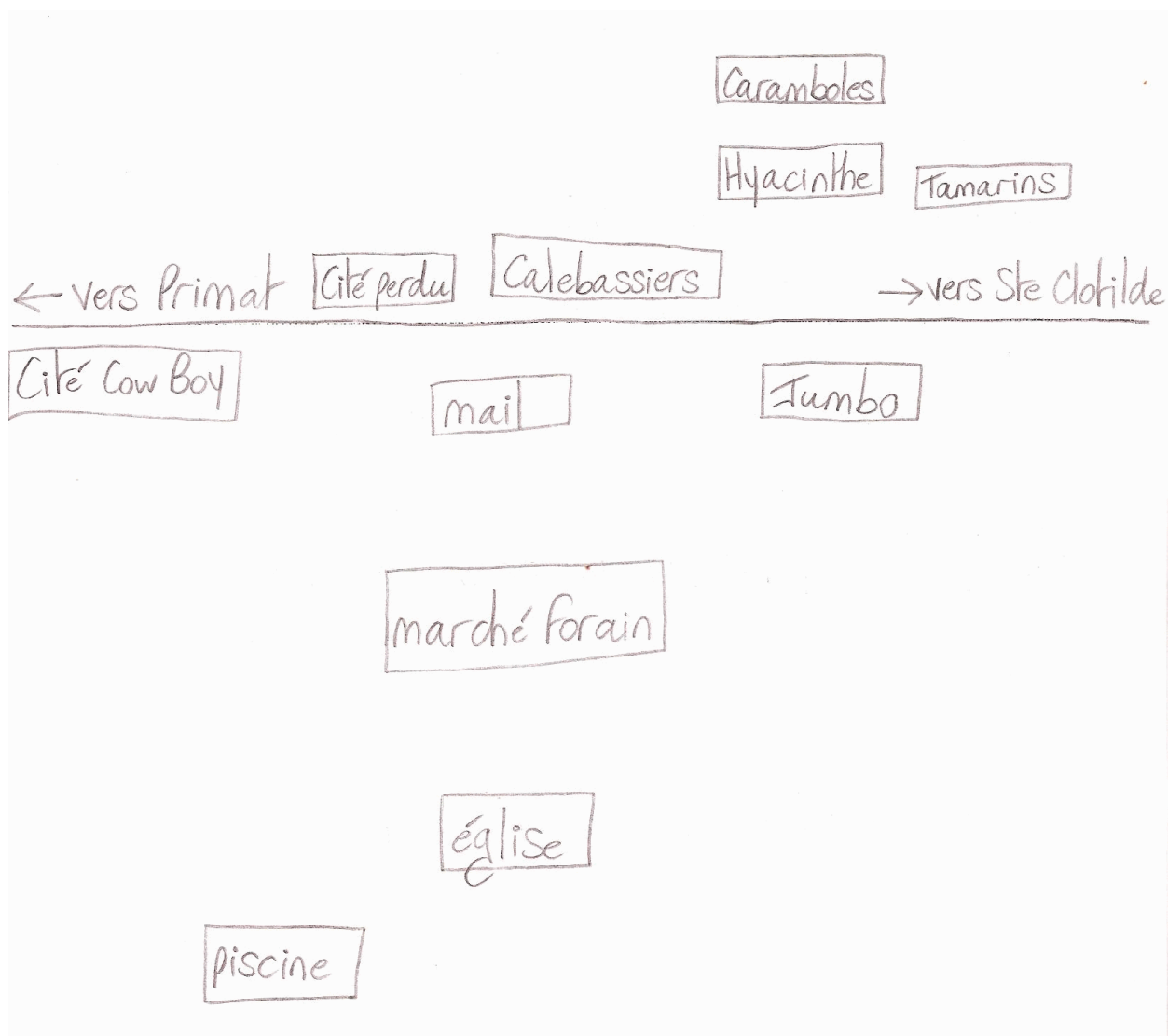
**Dessin 81: Carte mentale du Chaudron**

Auteur :



**Dessin 82: Carte mentale du Chaudron**

Auteur :



**Dessin 83: Carte mentale du Chaudron réalisée le 07/04/2010**

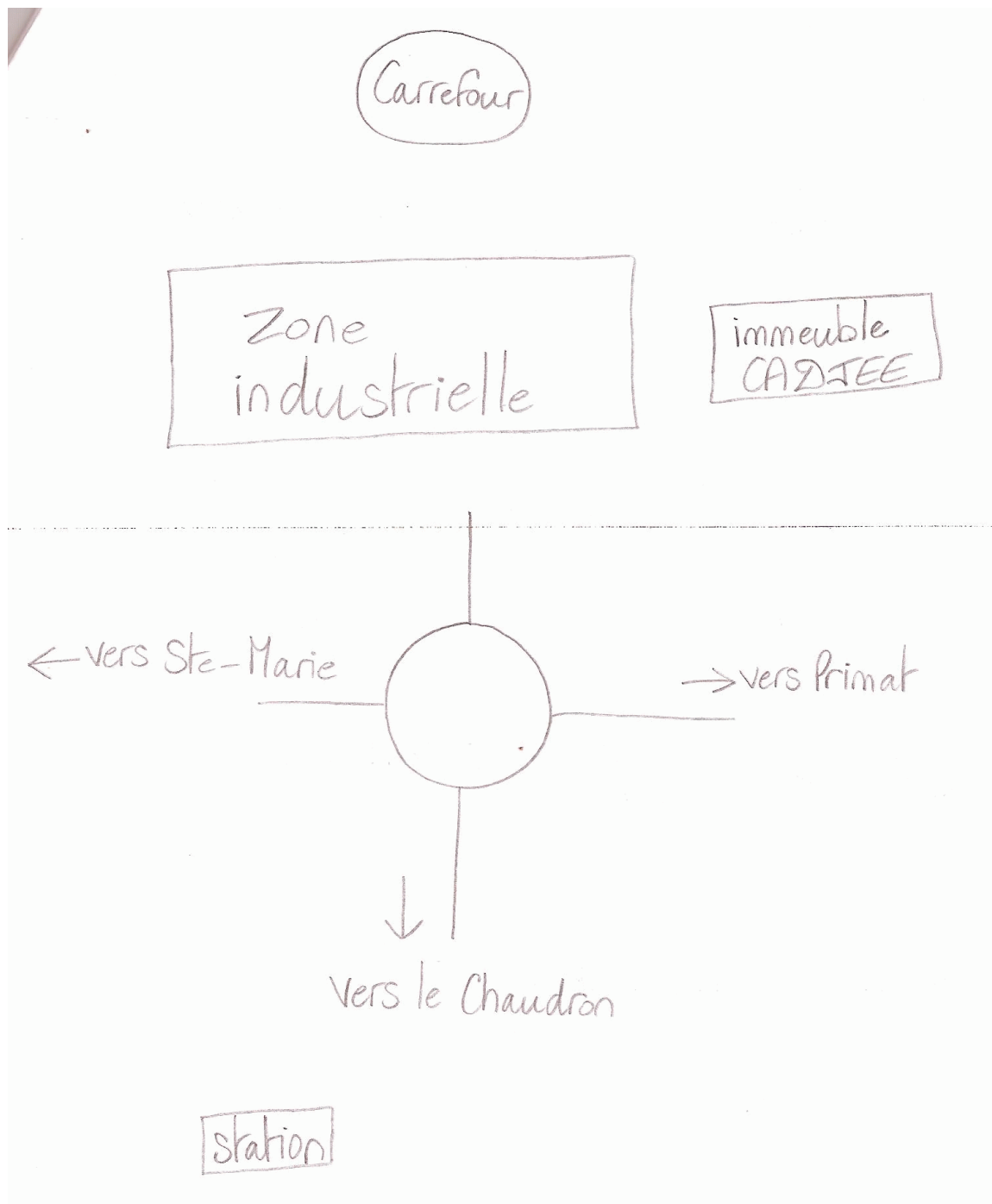
Auteur :



**Dessin 84: Carte mentale du Chaudron réalisé le 07/04/2010**

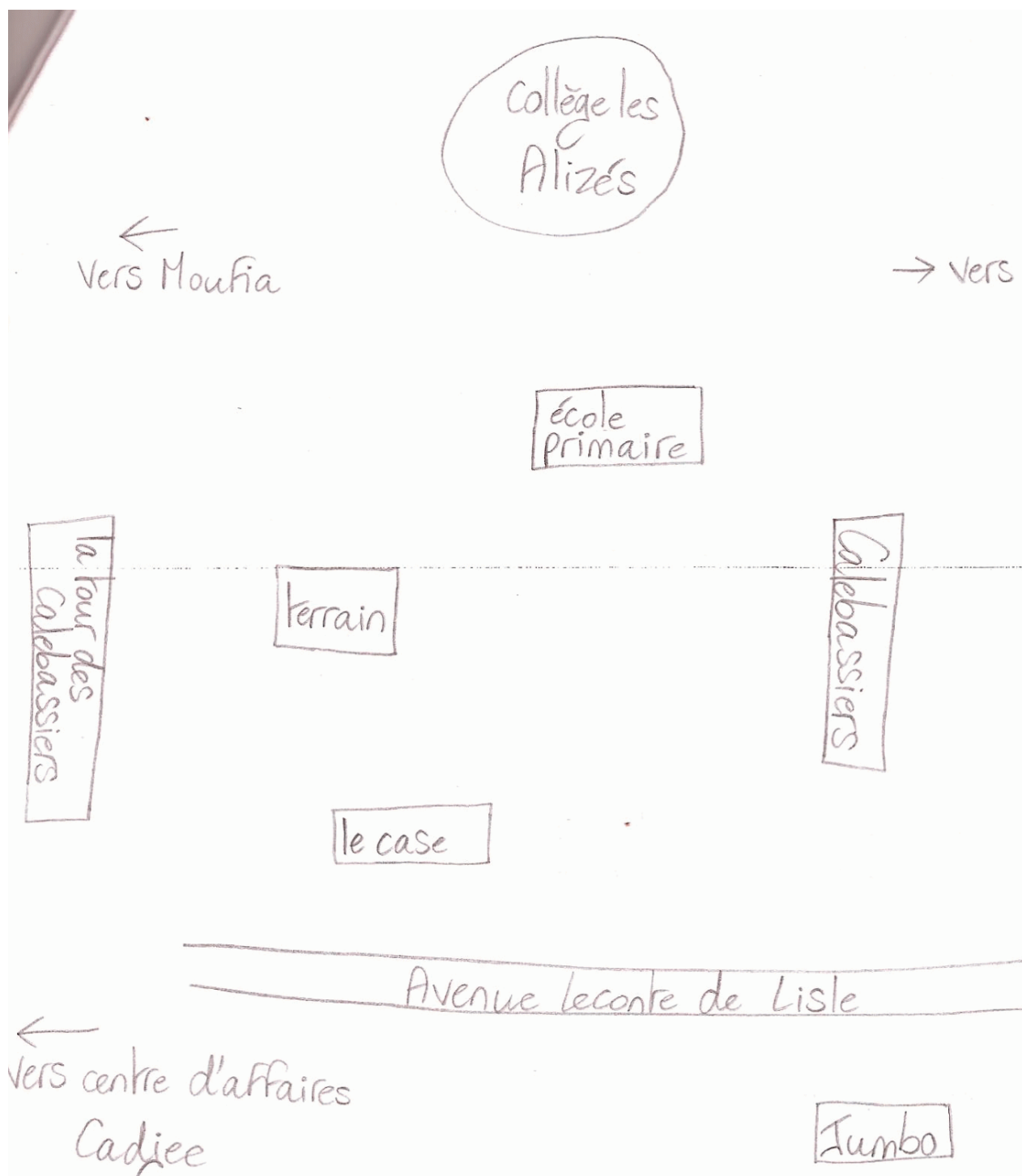
Auteur :





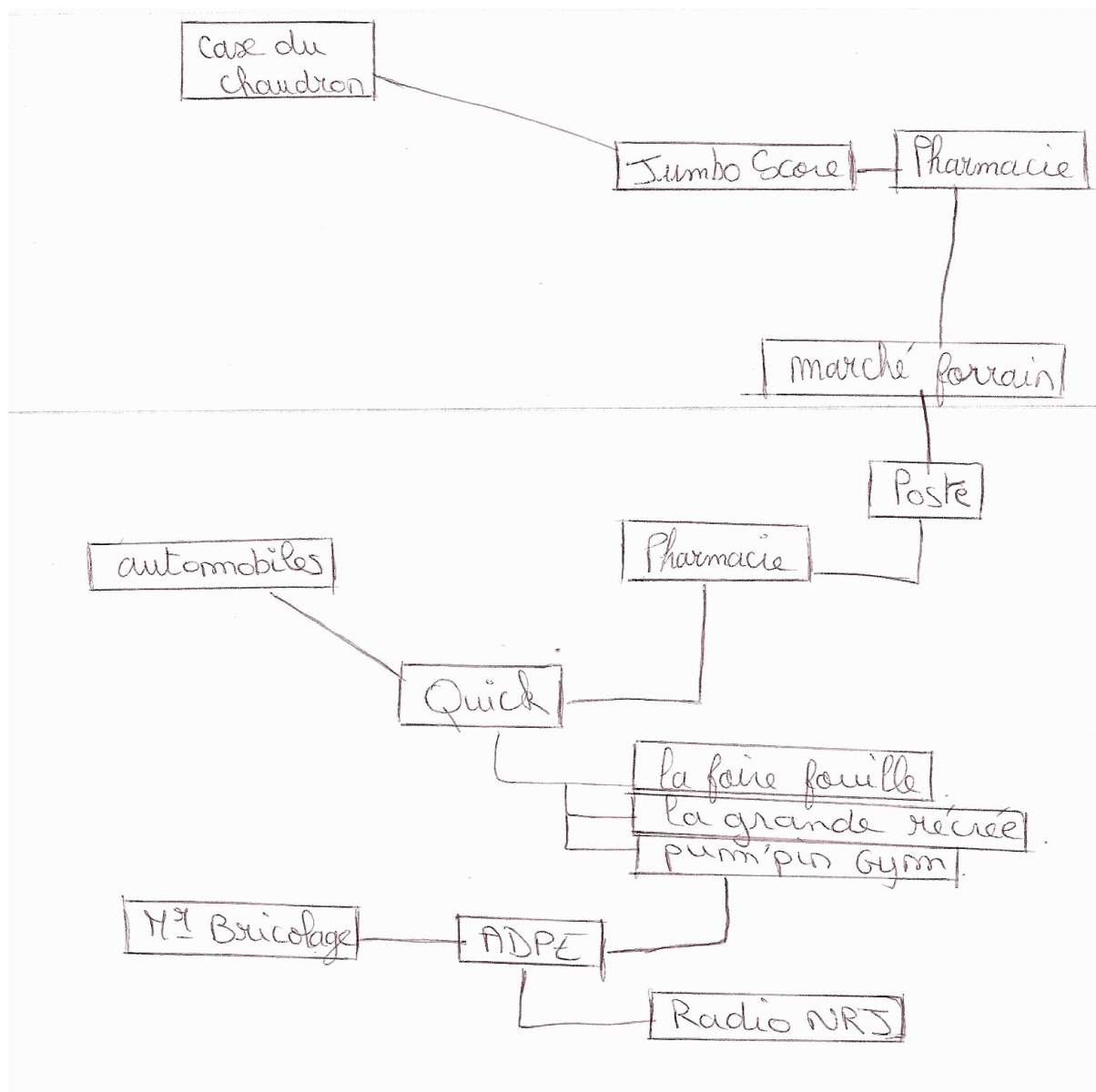
**Dessin 85: Carte mentale du Chaudron réalisé le 07/04/2010**

Auteur :



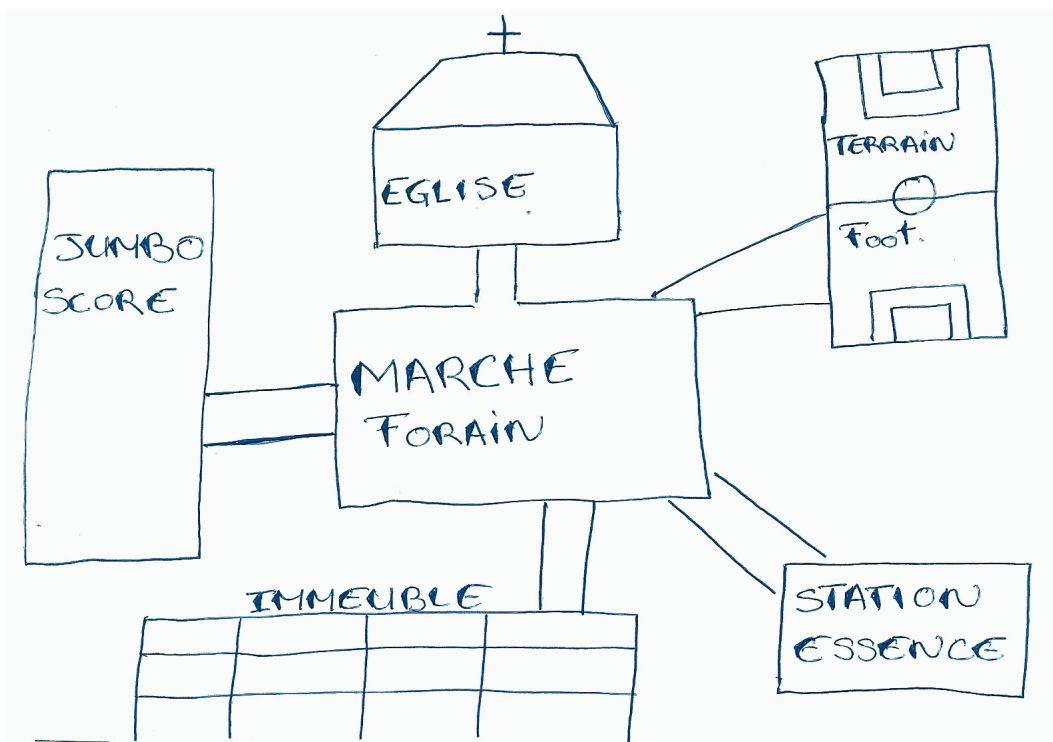
**Dessin 86: Carte mentale du Chaudron réalisée le 07/04/2010**

Auteur :



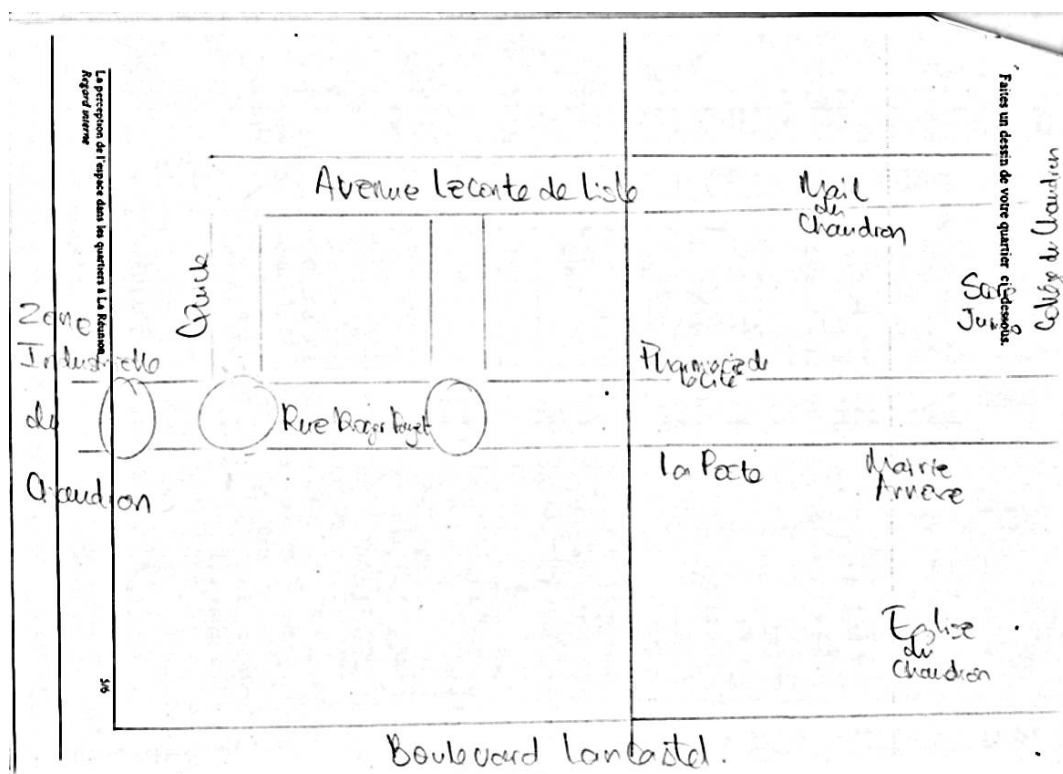
**Dessin 87: Carte mentale du Chaudron réalisée le 07/04/2010**

Auteur :



**Dessin 88: Carte mentale du Chaudron réalisée le 07/04/2010**

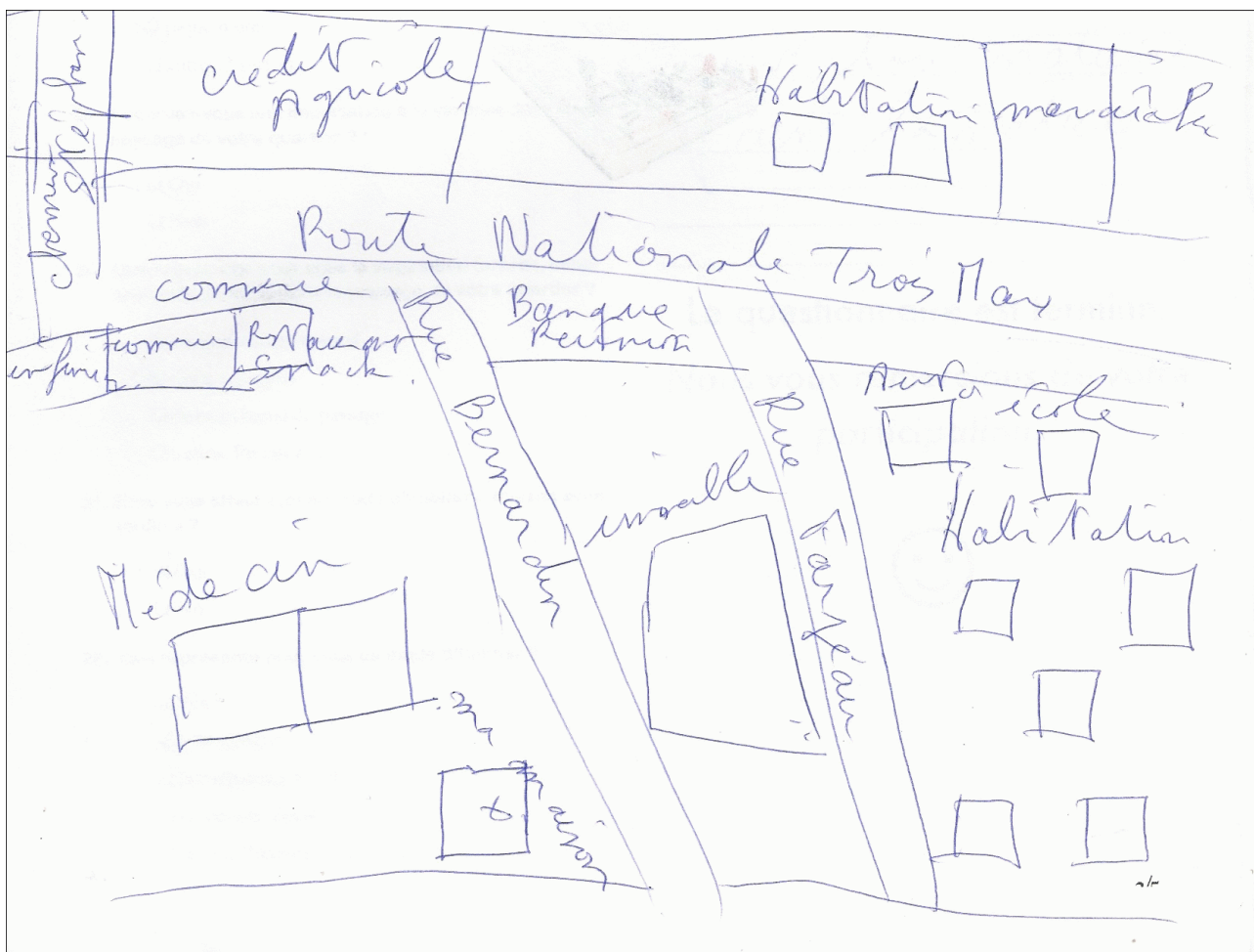
Auteur :



**Dessin 89: Carte mentale du Chaudron réalisée le 07/04/2010**

Auteur :

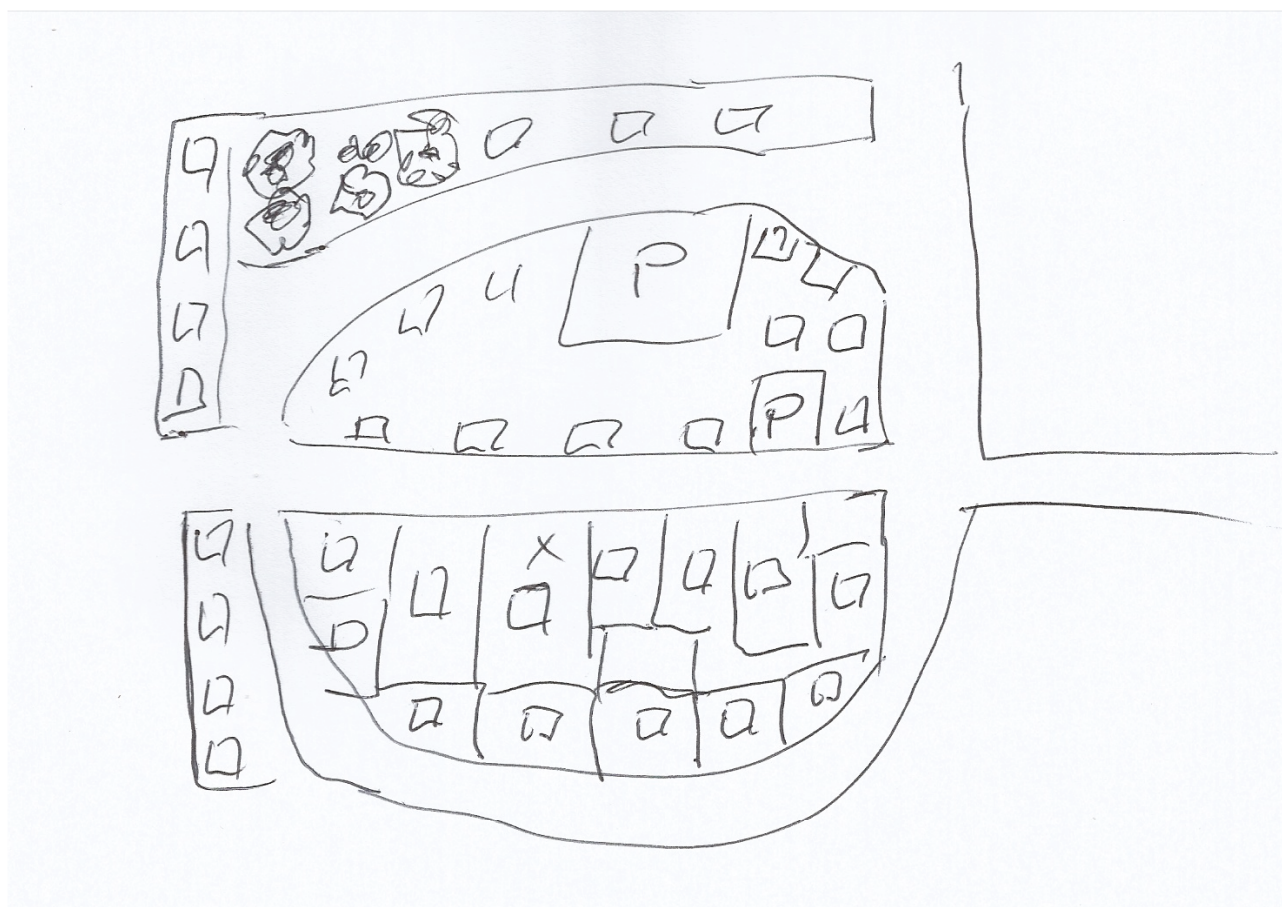
**- TAMPON -**



**Dessin 90: Carte mentale du Tampon réalisée le 29/08/2012**

Auteur : Femme, 30 à 45 ans, retraitée

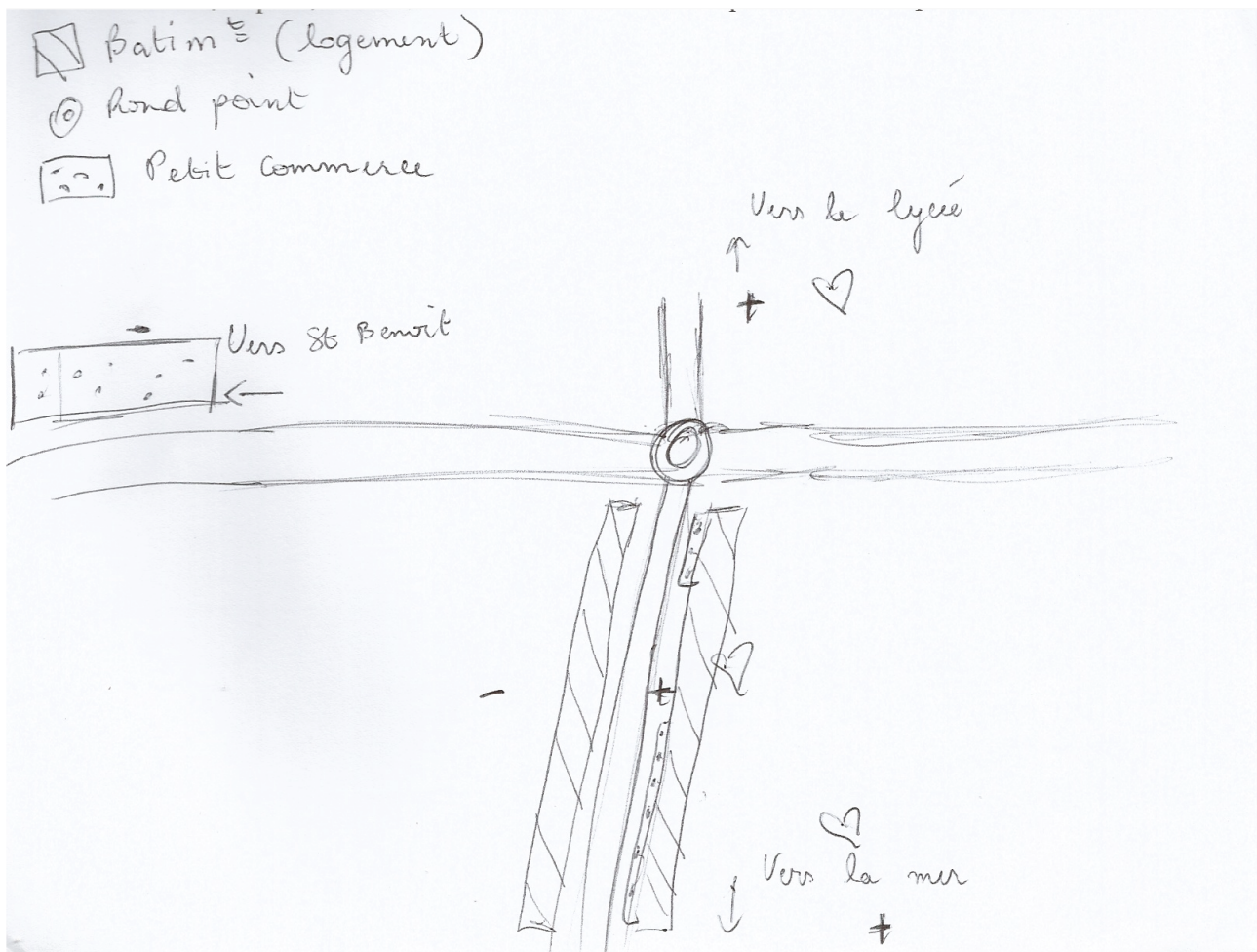
## - RIVIÈRE DES ROCHES -



**Dessin 91: Carte mentale de la Rivière des Roches réalisée le 08/08/2012**

Auteur : Homme, 56 ans, responsable administratif

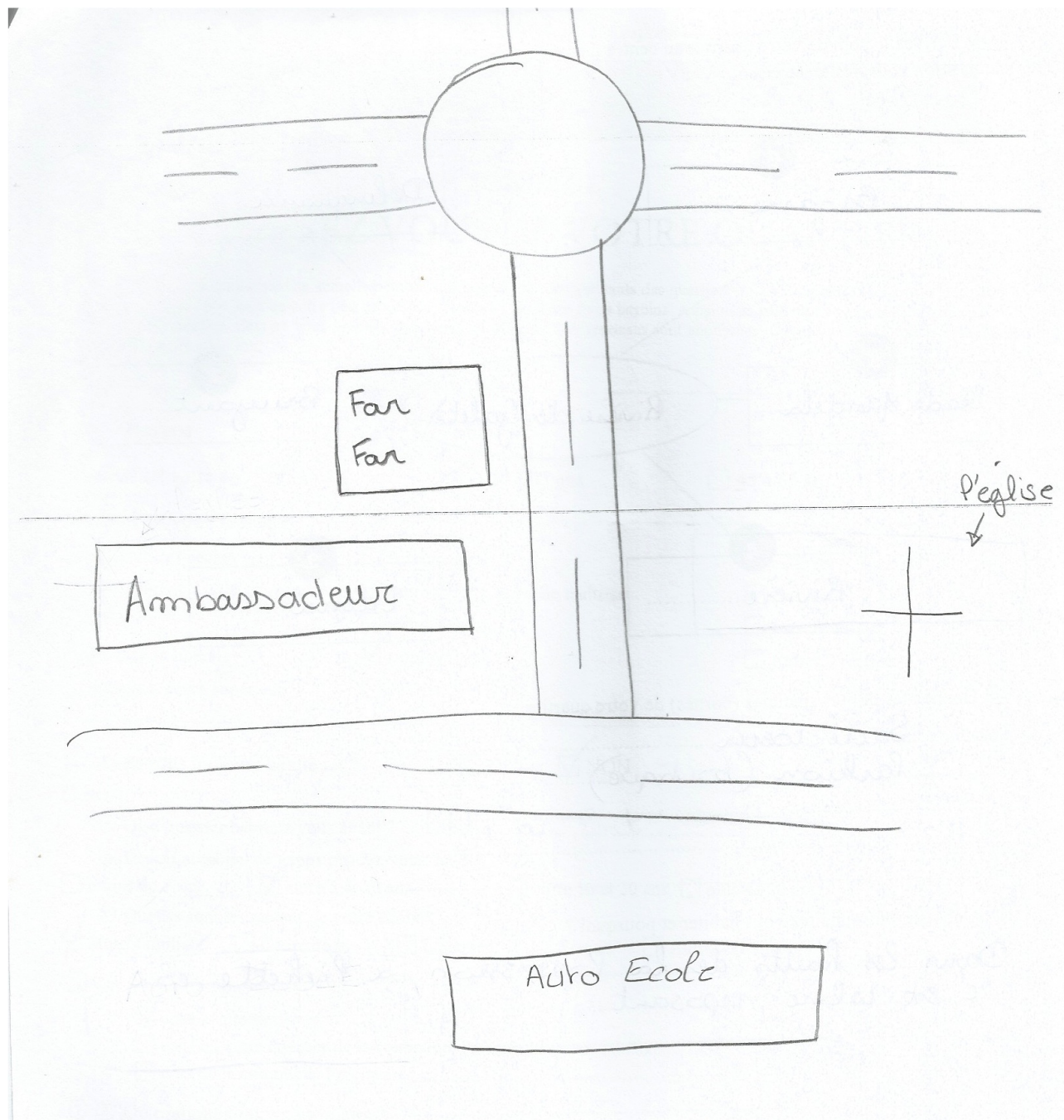




**Dessin 92: Carte mentale de la Rivière des Roches réalisée le 08/08/2012**

Auteur : Homme, 17 ans, sans activité professionnelle

## - RIVIÈRE DES GALETS -



**Dessin 93: Carte mentale de la Rivière des Galets réalisée le 26/03/2010**

Auteur : femme, 15 à 30 ans, employée





**Dessin 94: Carte mentale de la Rivière des Galets réalisée le 03/09/2012**

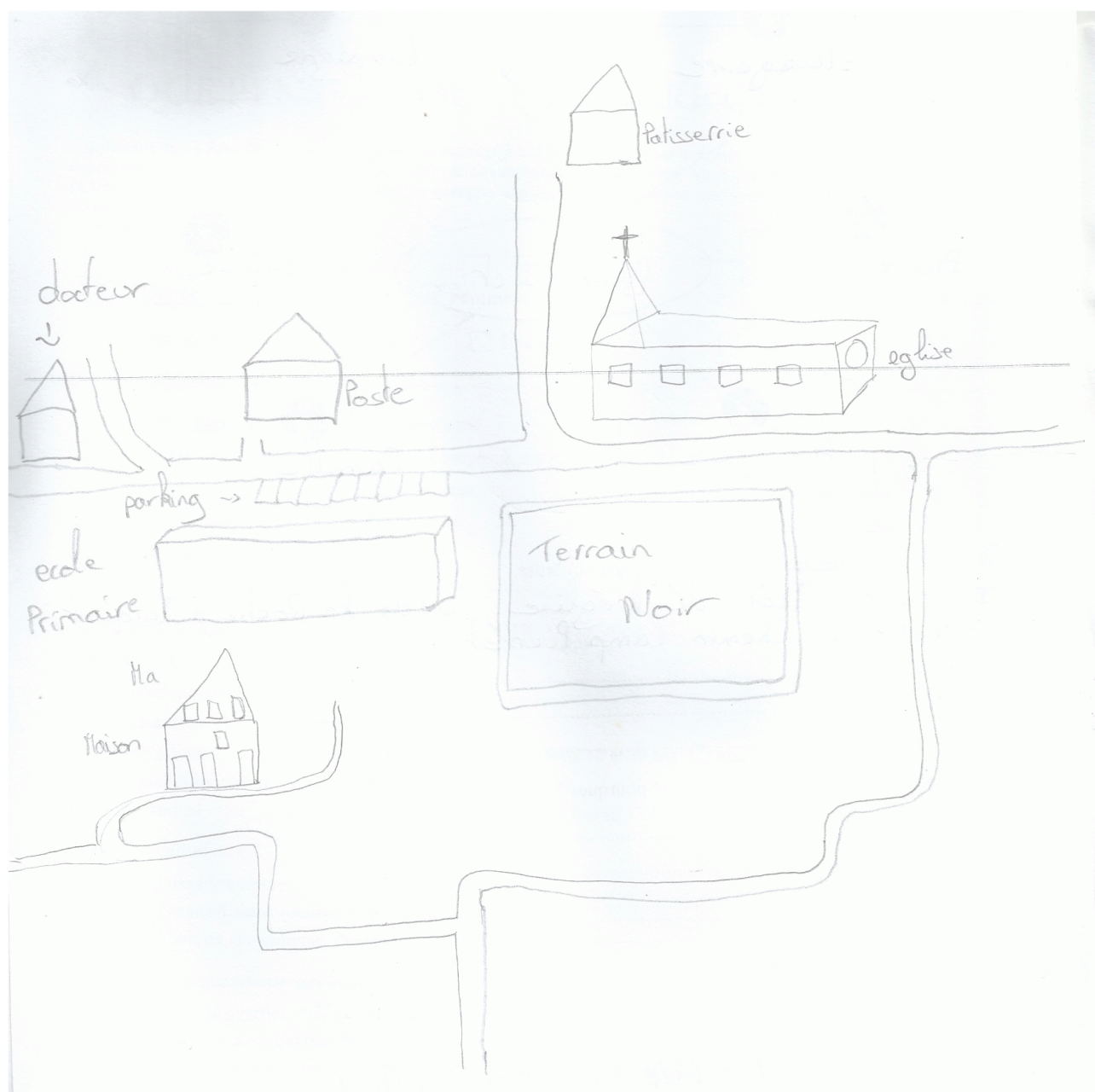
Auteur : femme, 47 ans, gérante d'un snack bar



**Dessin 95: Carte mentale de la Rivière des Galets réalisée le 03/09/2012**

Auteur : femme, 31 ans, artiste plasticienne

## - GRAND ILET -

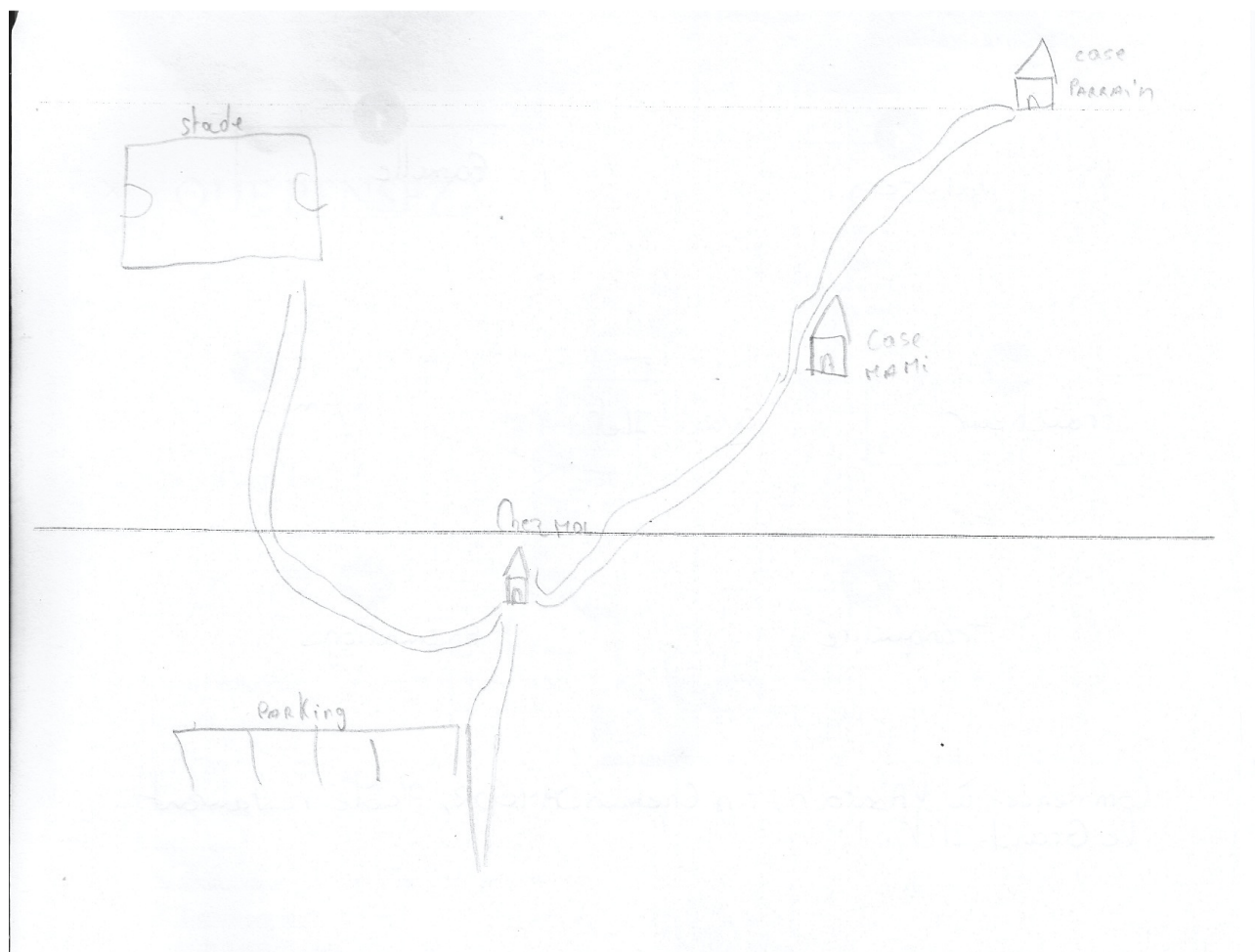


**Dessin 96: Carte mentale de Grand Ilet réalisée le 25/03/2010**

Auteur : femme, 15 à 30 ans, étudiante

**Dessin 97: Carte mentale de Grand Ilet réalisée le 27/03/2010**

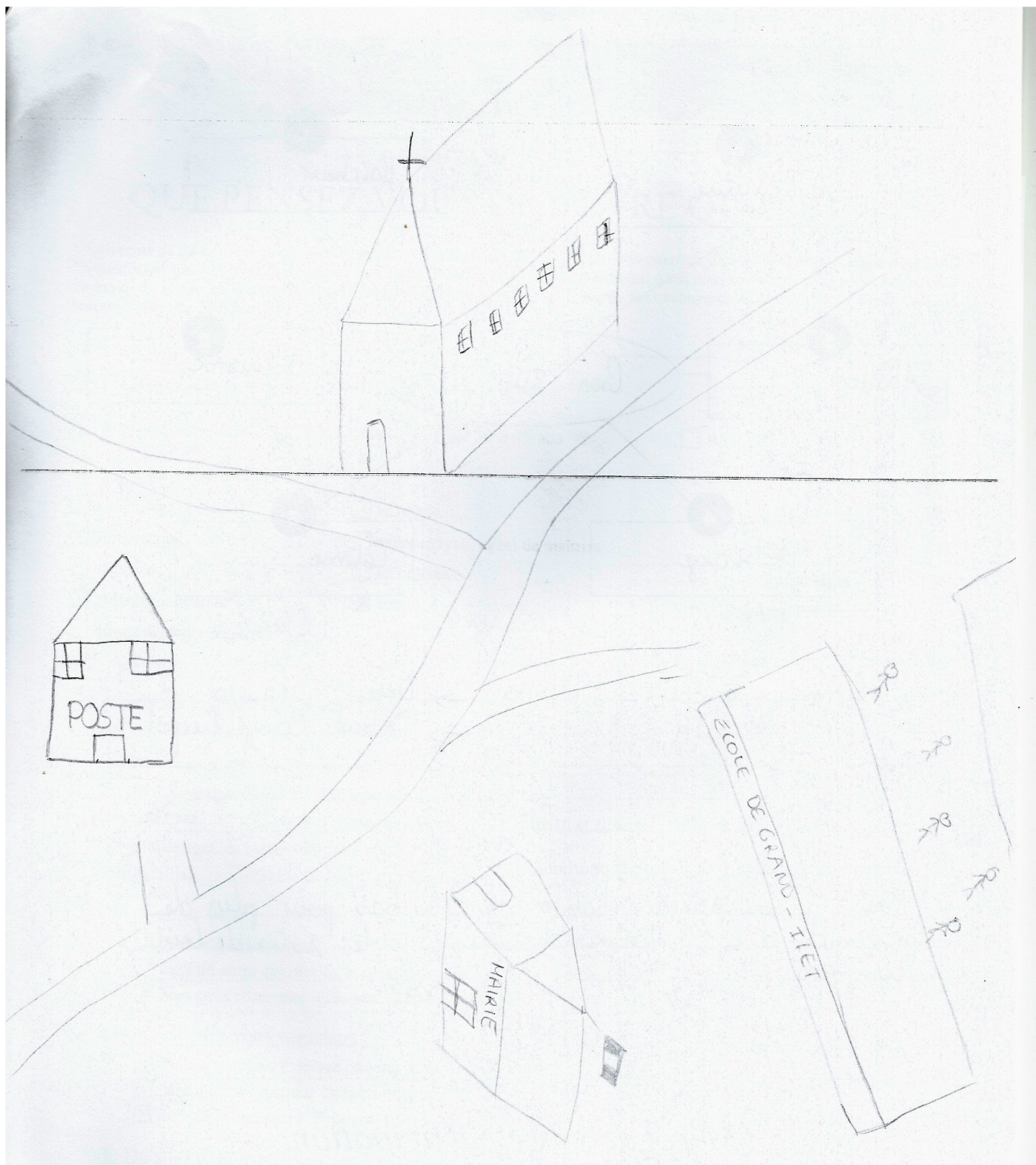
Auteur : femme, 45 à 65 ans, agriculteur/pêcheur



**Dessin 98: Carte mentale de Grand Ilet, réalisée le 27/03/2010**

Auteur : femme, 15 à 30 ans, étudiante





**Dessin 99: Carte mentale de Grand Ilet, réalisée le 27/03/2010**

Auteur : femme, 30 à 45 ans, employée

# Analyses textuelles

Ces analyses s'appuient sur nos enquêtes de terrain réalisées de 2010 à 2011 dans les quartiers à La Réunion. Nous avons utilisé le logiciel Modalisa qui nous a permis de produire des analyses complexes sur ces questions. Pour plus de transparence, nous mettons ces données à dispositions de nos lecteurs.

## A) ANALYSE DE LA QUESTION « AIMEZ-VOUS VOTRE QUARTIER ? »

Traitement des question 8 et 9 du questionnaire « Que pensez-vous de votre quartier ? » à la page 384.

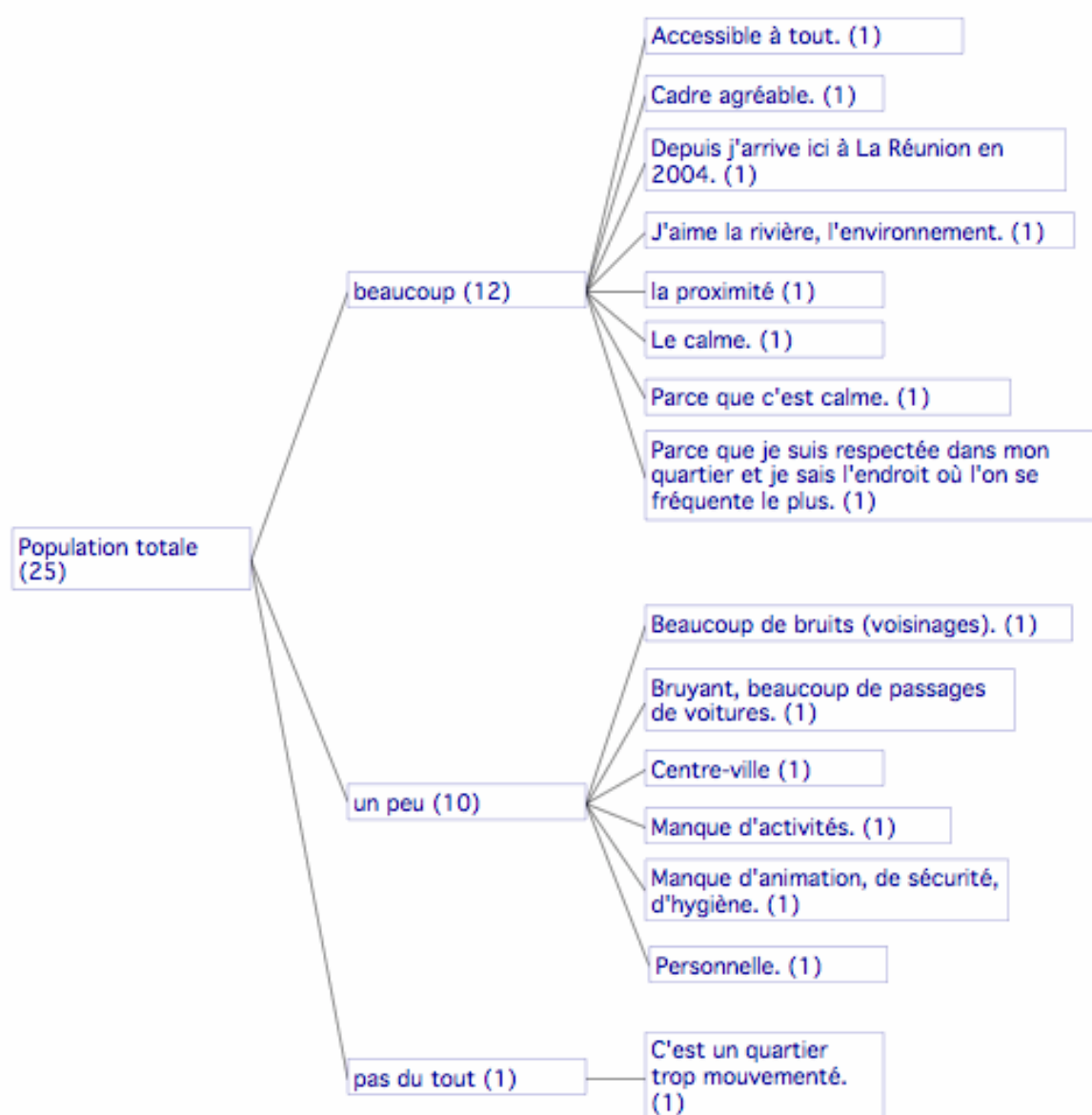


Figure 47: Appréciation du centre-ville de Saint-Denis par ses habitants

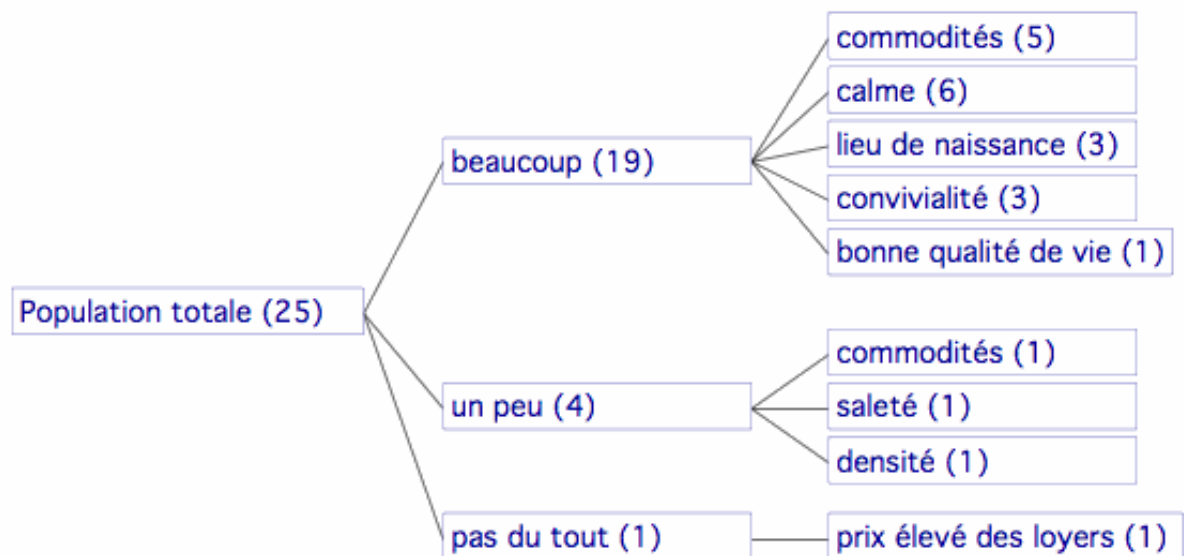
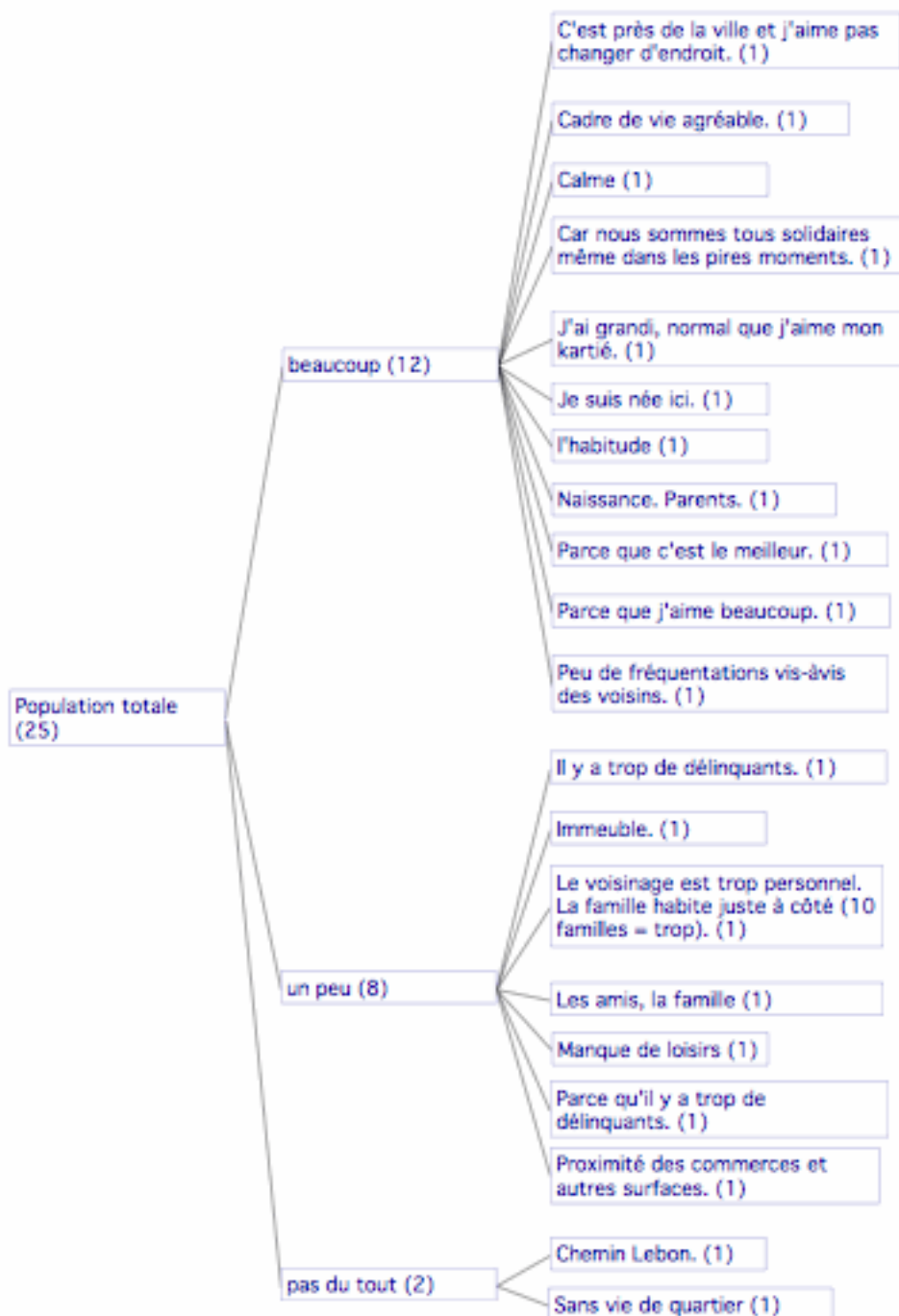
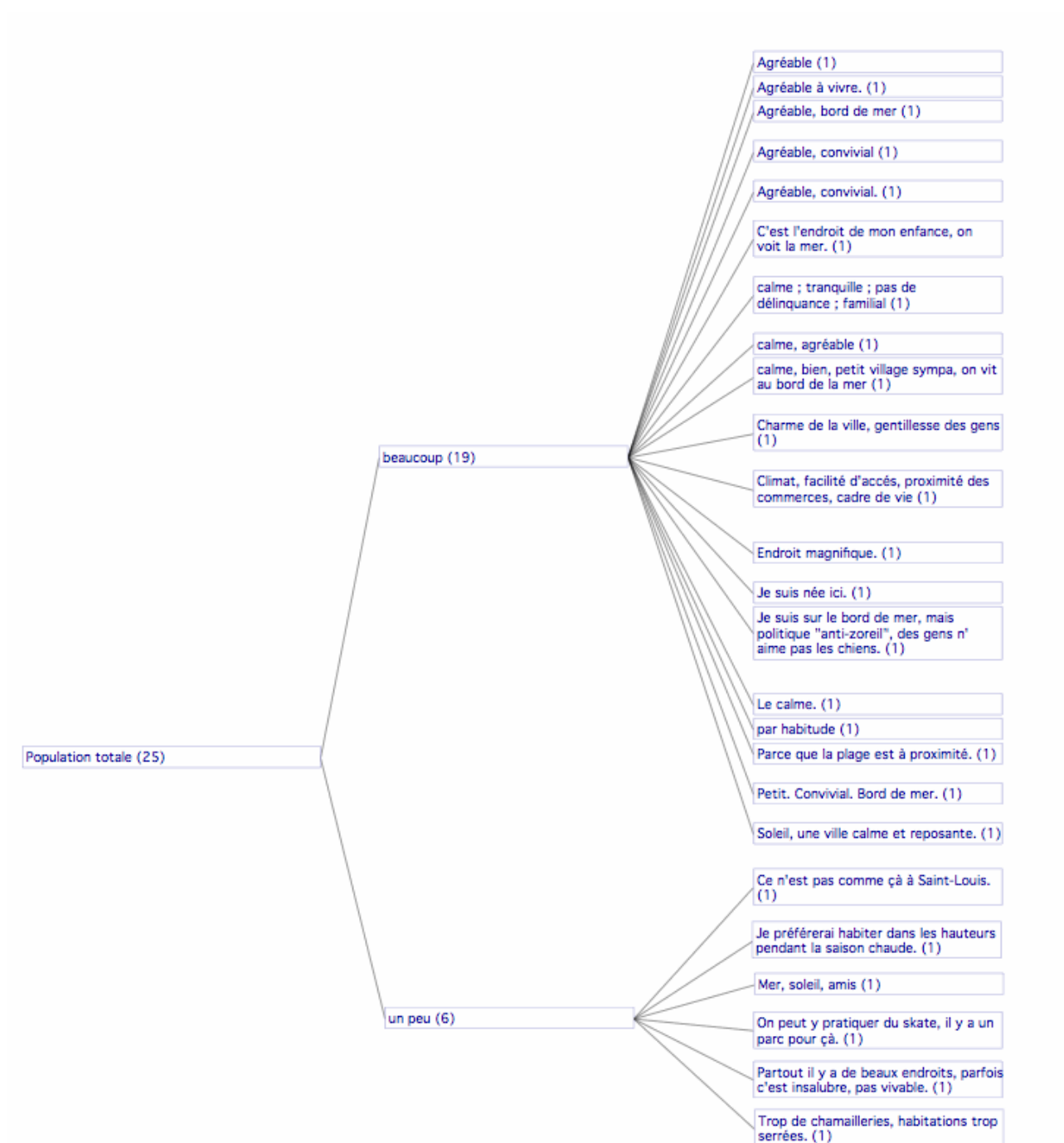


Figure 48: Appréciation du centre-ville de Saint-Pierre par ses habitants

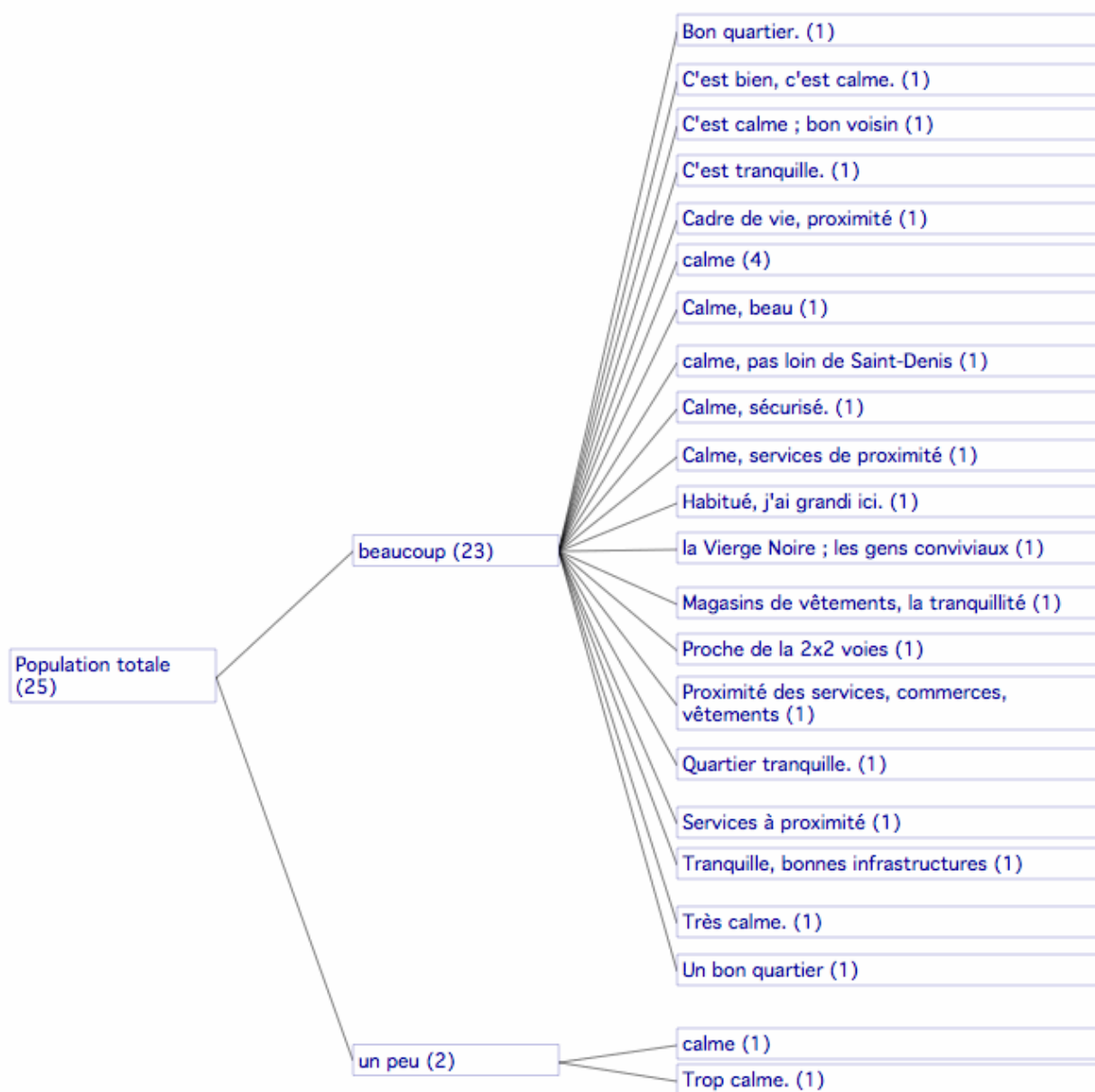


**Figure 49: Appréciation du centre-ville de Saint-André par ses habitants**





**Figure 50: Appréciation du centre-ville de Saint-Leu par ses habitants**



**Figure 51: Appréciation de la Rivière des Pluies par ses habitants**

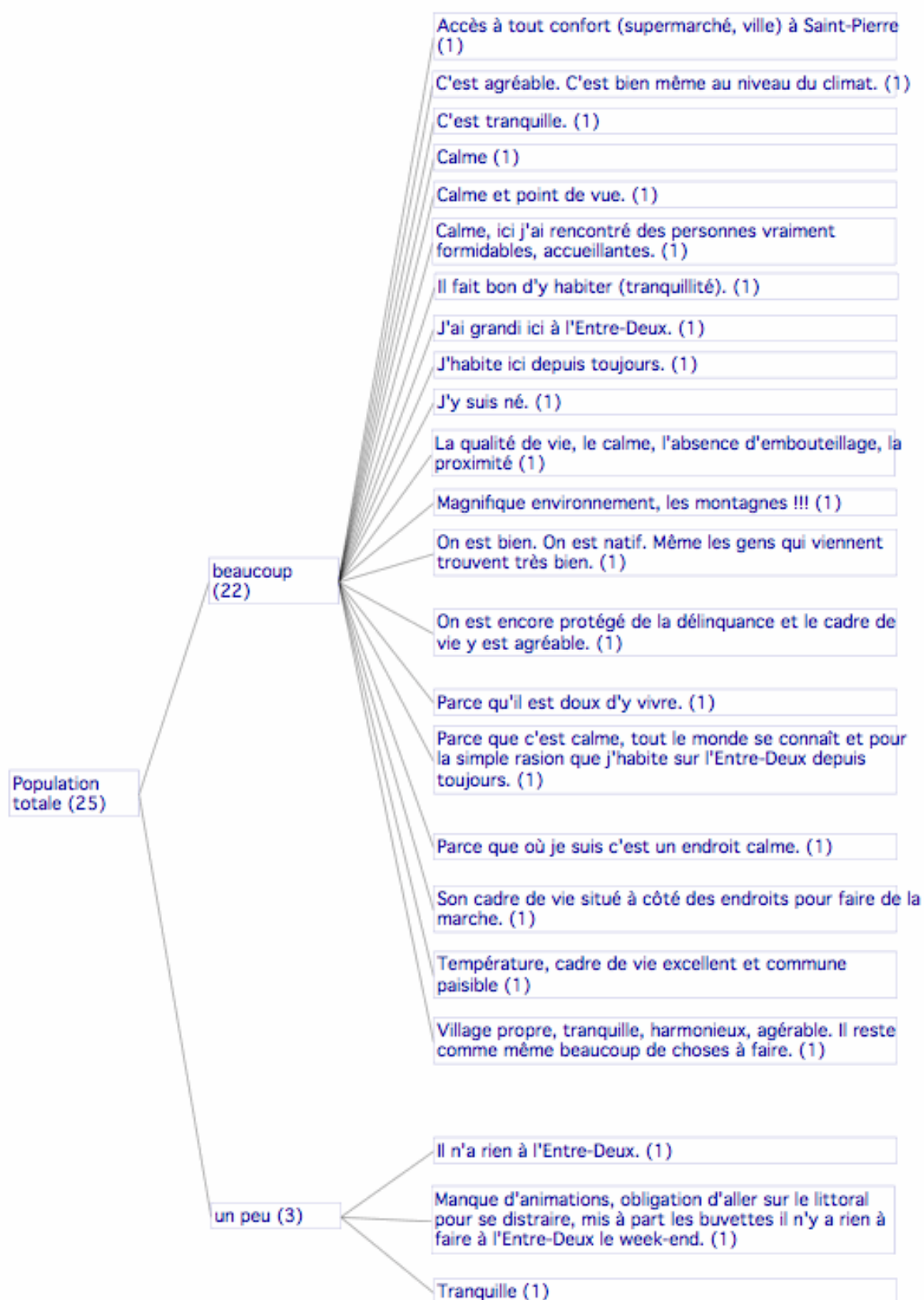


Figure 52: Appréciation de l'Entre-Deux par ses habitants

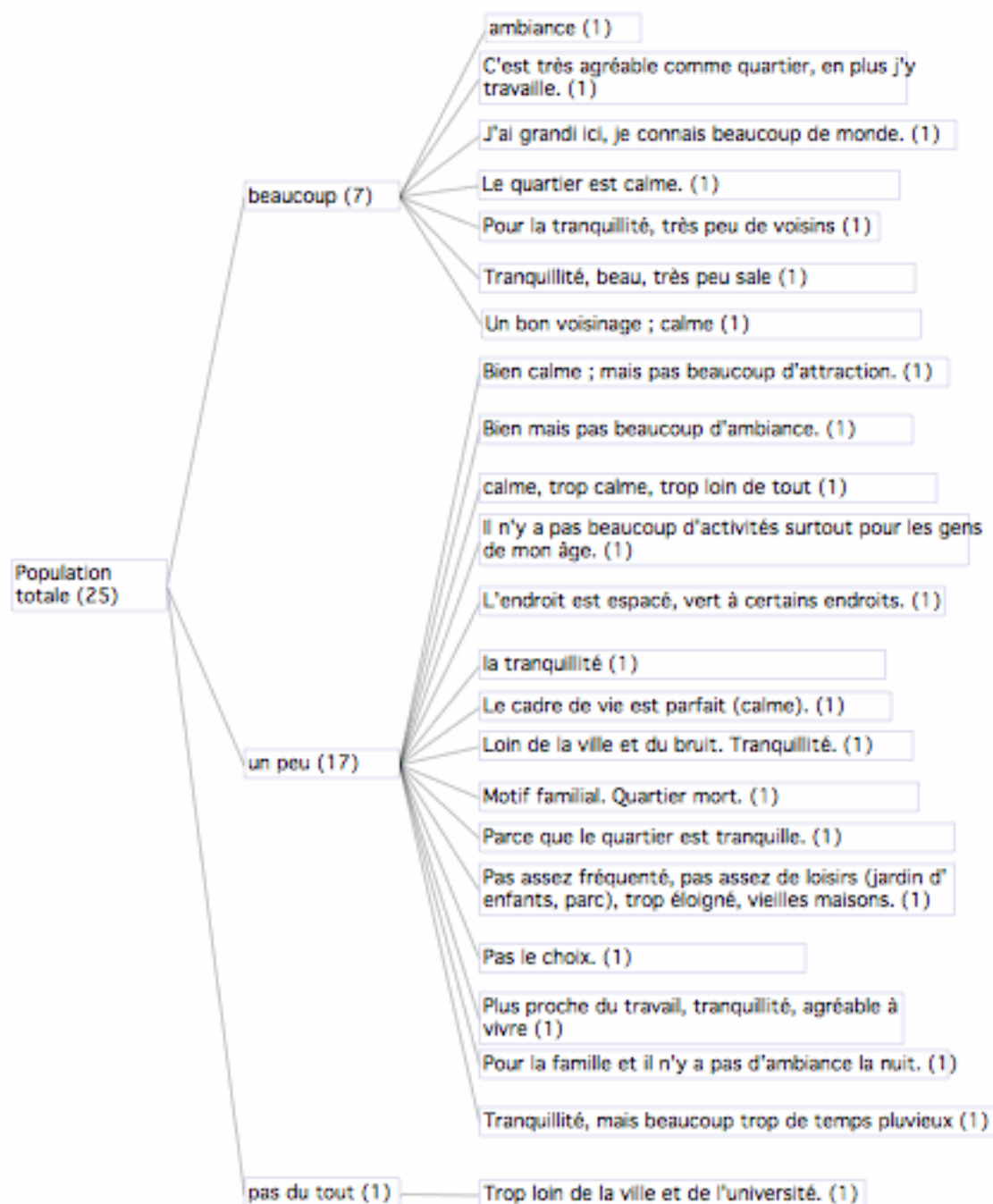


Figure 53: Appréciation de Sainte-Anne par ses habitants

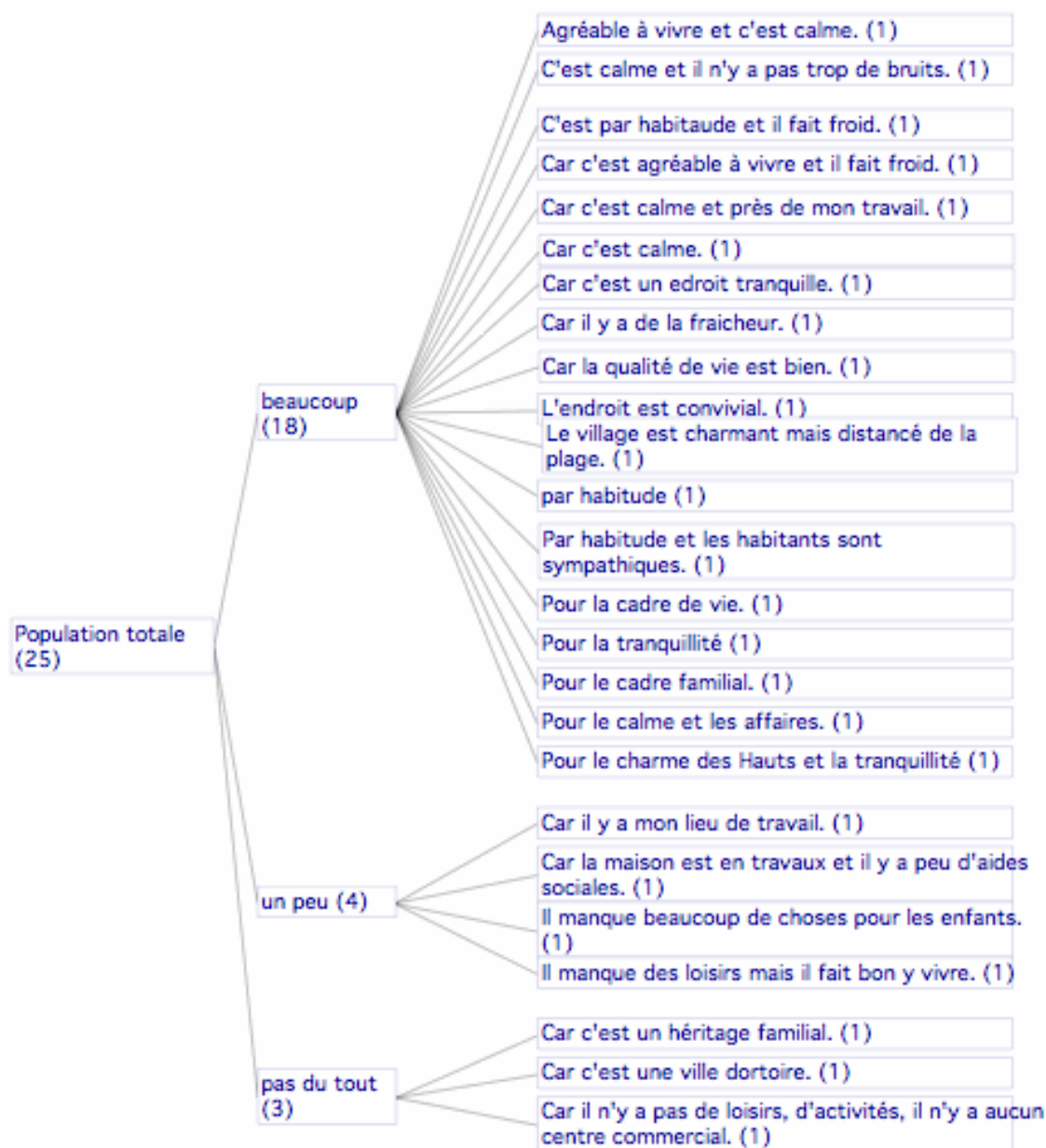
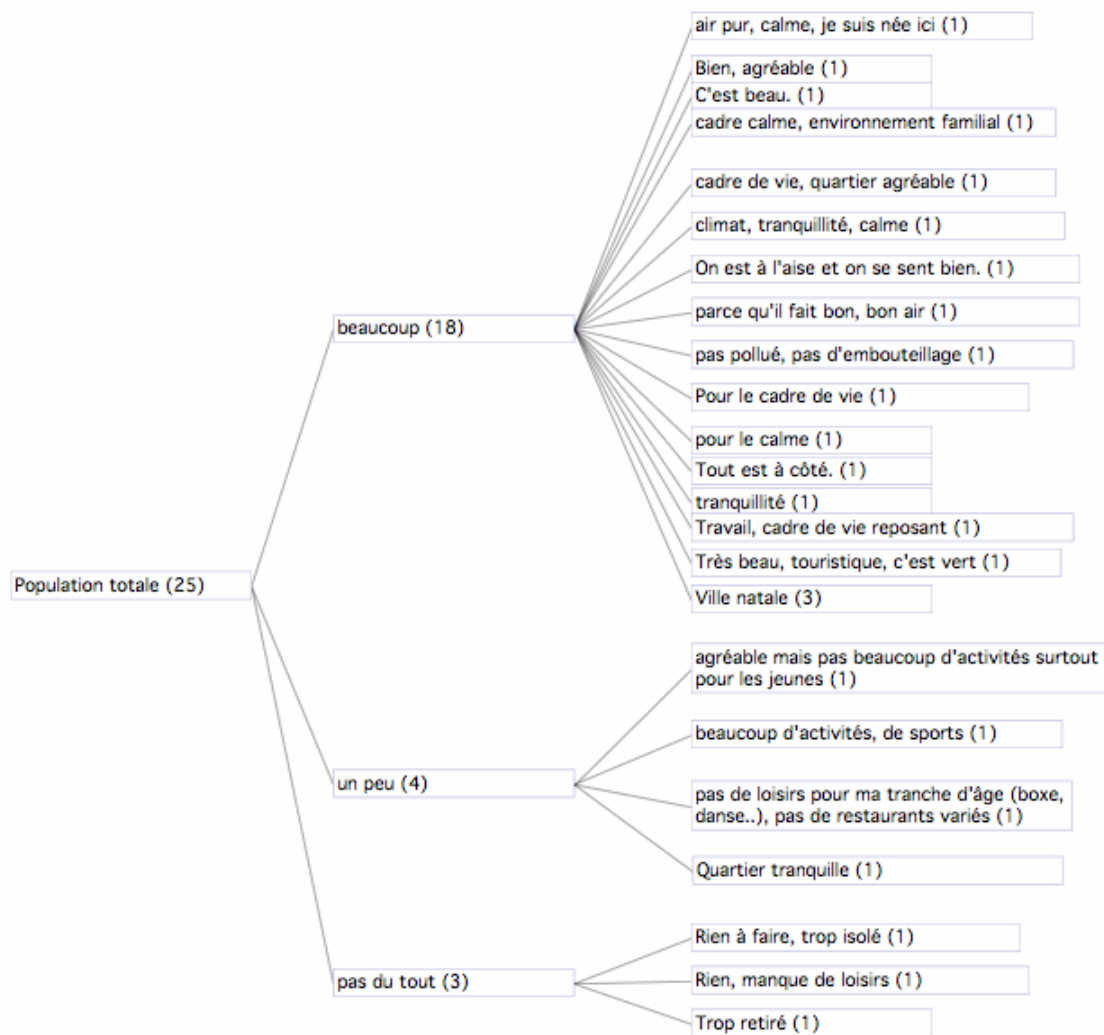


Figure 54: Appréciation de Trois-Bassins par ses habitants



**Figure 55: Appréciation de Cilaos par ses habitants**

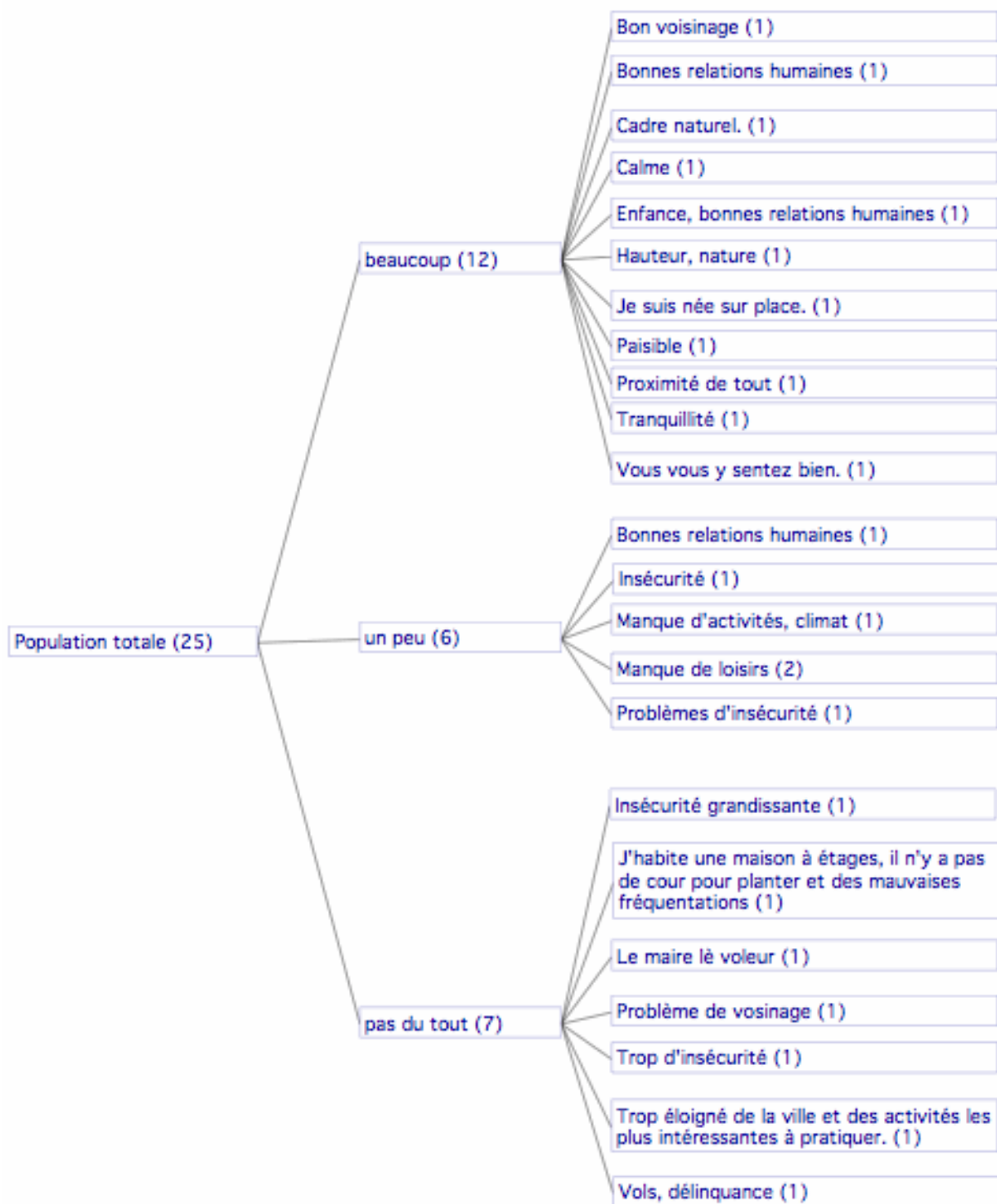


Figure 56: Appréciation de Bagatelle par ses habitants

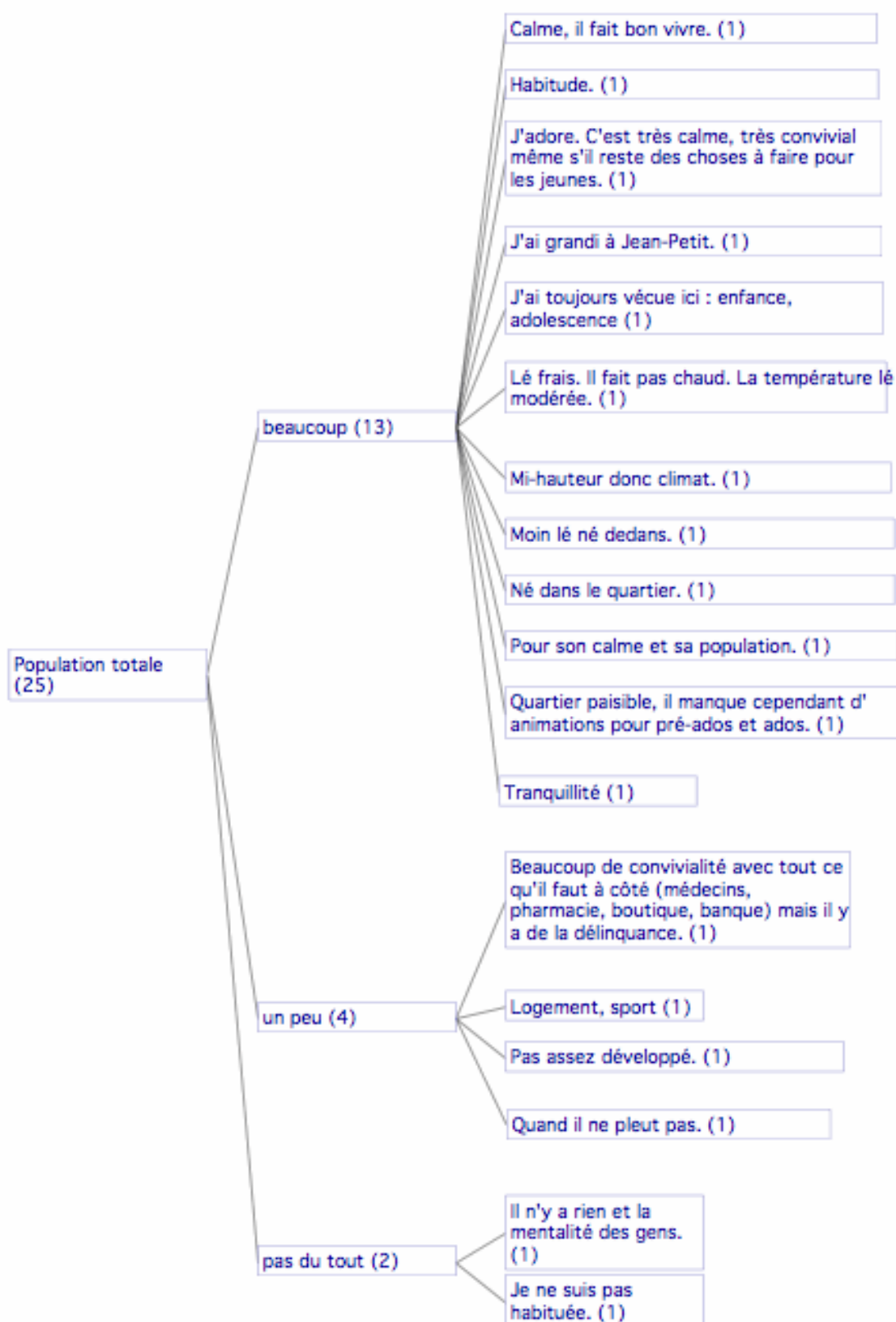


Figure 57: Appréciation de Jean Petit par ses habitants



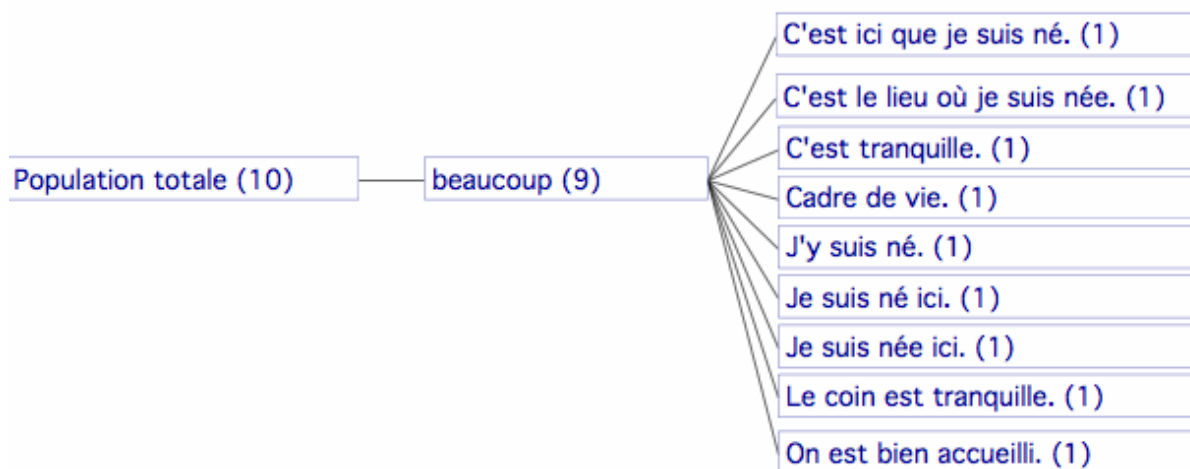
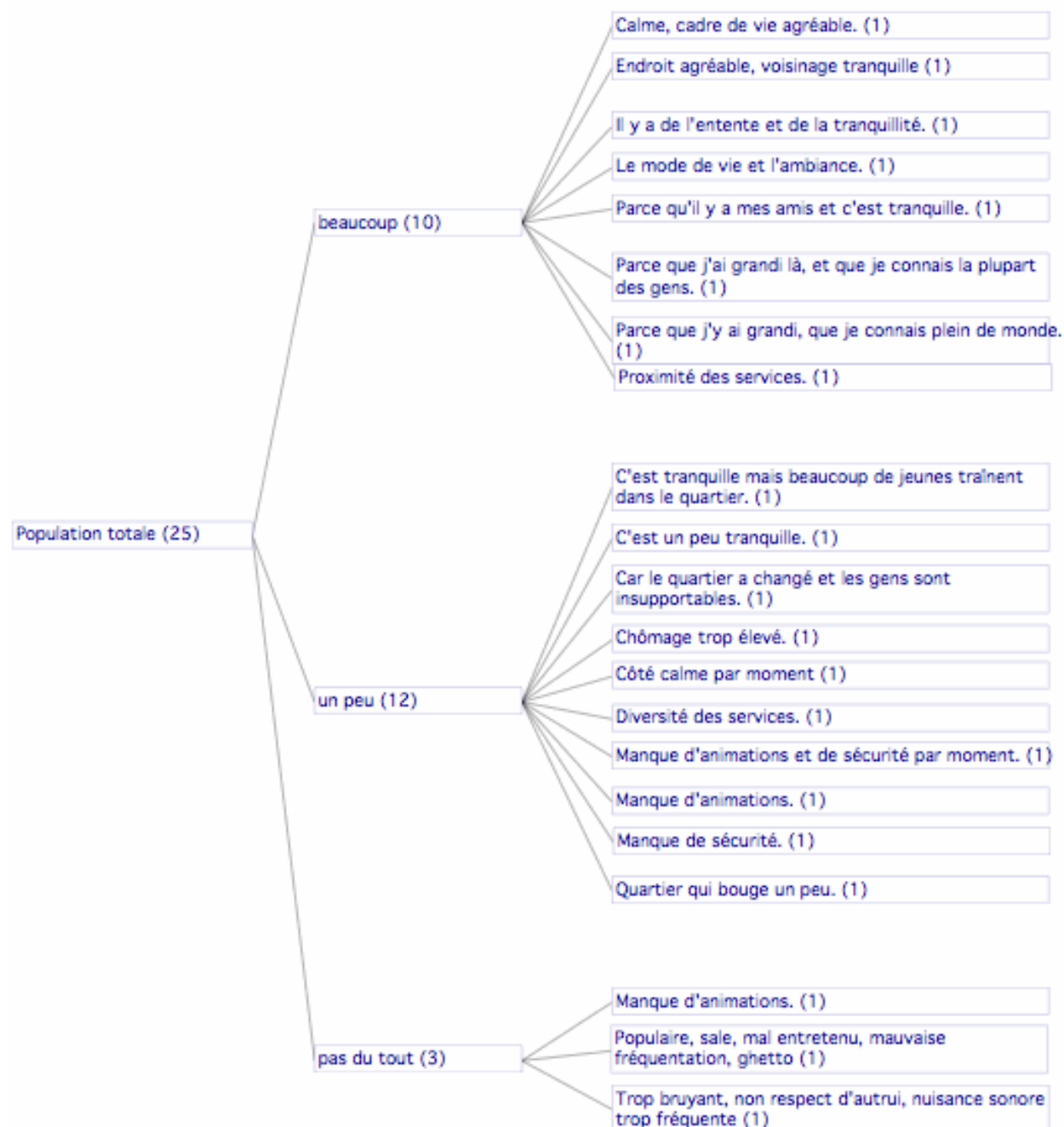


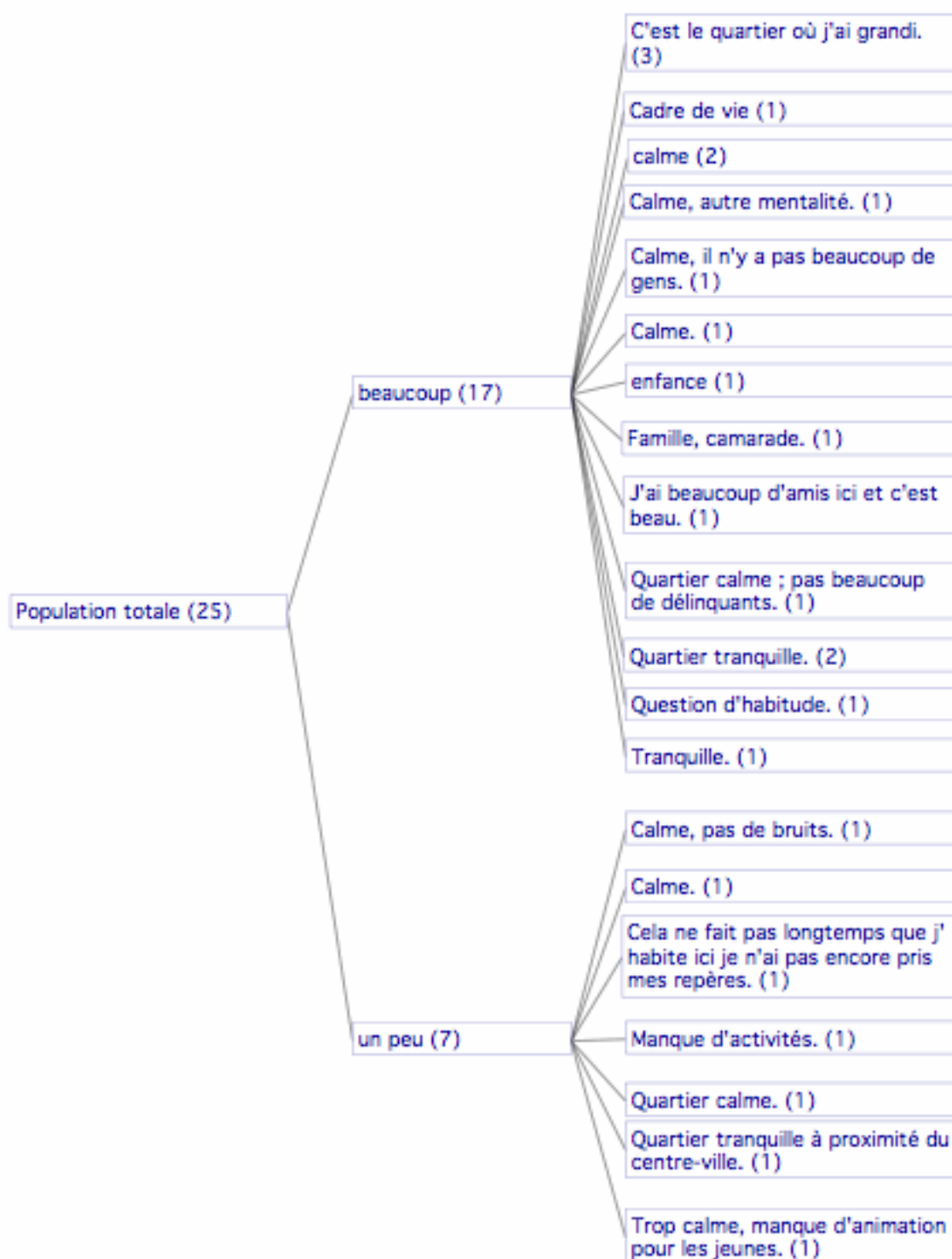
Figure 58: Appréciation de Bois Blanc par ses habitants



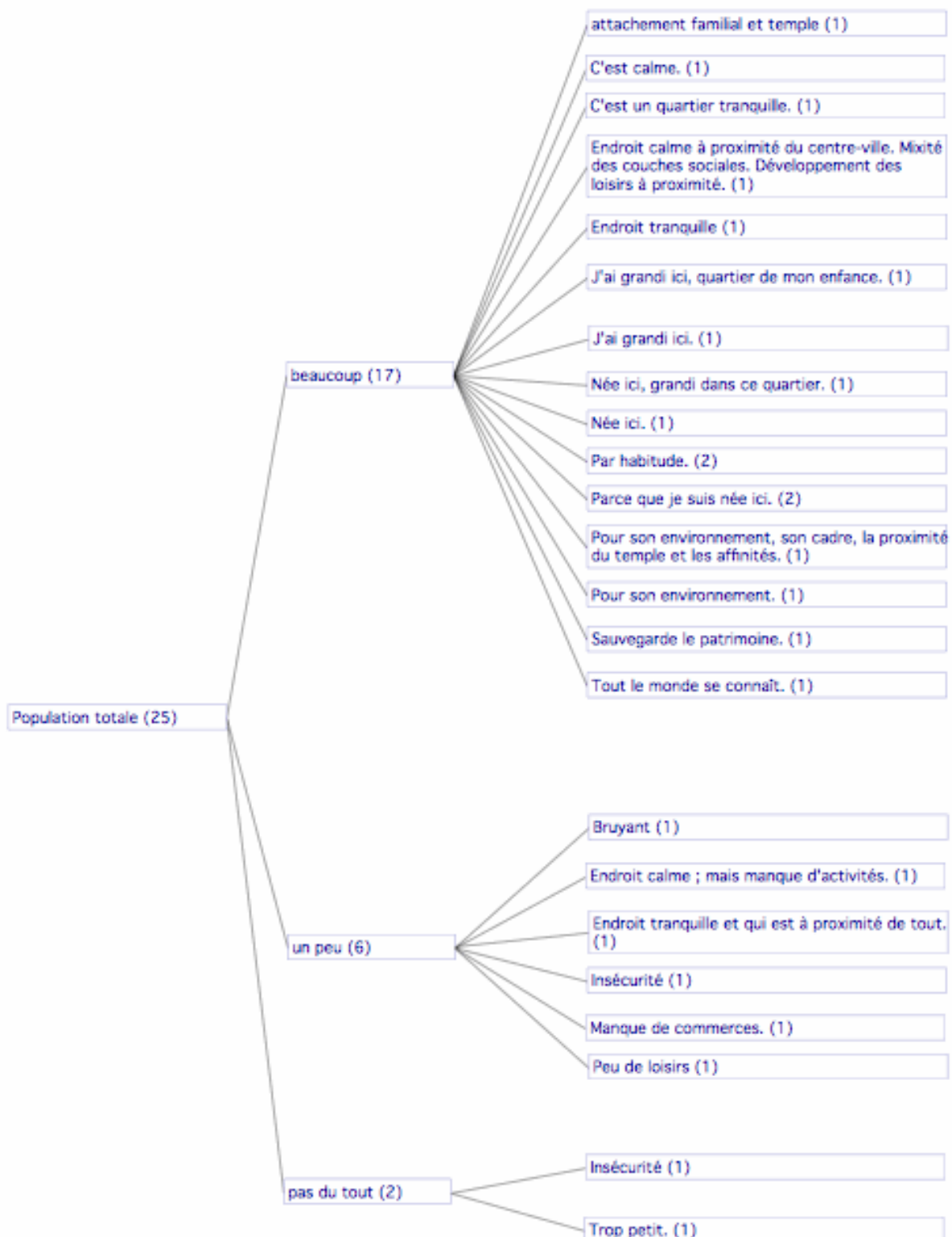
Figure 59: Appréciation de Hell Bourg par ses habitants



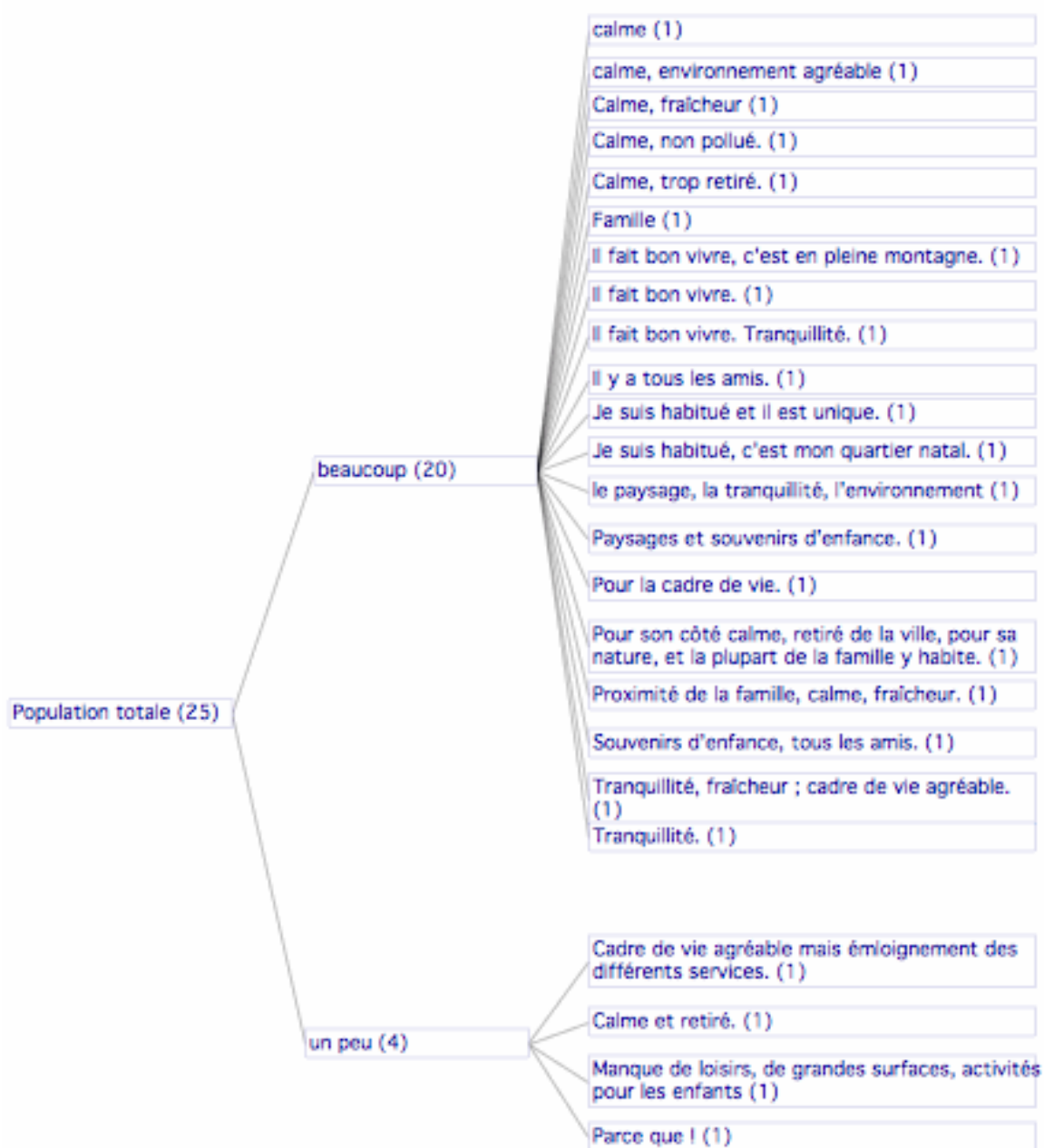
**Figure 60: Appréciation du Chaudron par ses habitants**



**Figure 61: Appréciation de la Rivière des Roches par ses habitants**



**Figure 62: Appréciation de la Rivière des Galets par ses habitants**



**Figure 63: Appréciation de Grand Ilet par ses habitants**

## **B) ANALYSE DES QUESTIONS SUR L'ORIGINE DES HABITANTS ET LEURS MOTIFS DE RÉSIDENCES**

Traitement des questions 4 et 5 du questionnaire « Que pensez-vous de votre quartier ? » à la page 383.

**Figure 64: Origine des habitants du centre-ville de Saint-Denis**

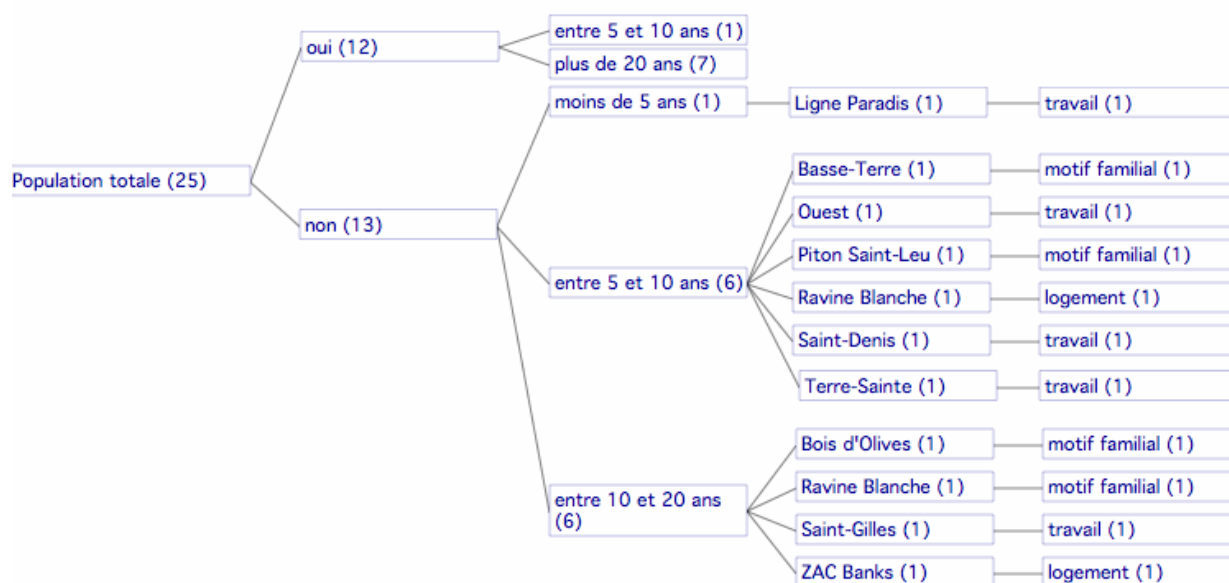


Figure 65: Origine des habitants du centre-ville de Saint-Pierre

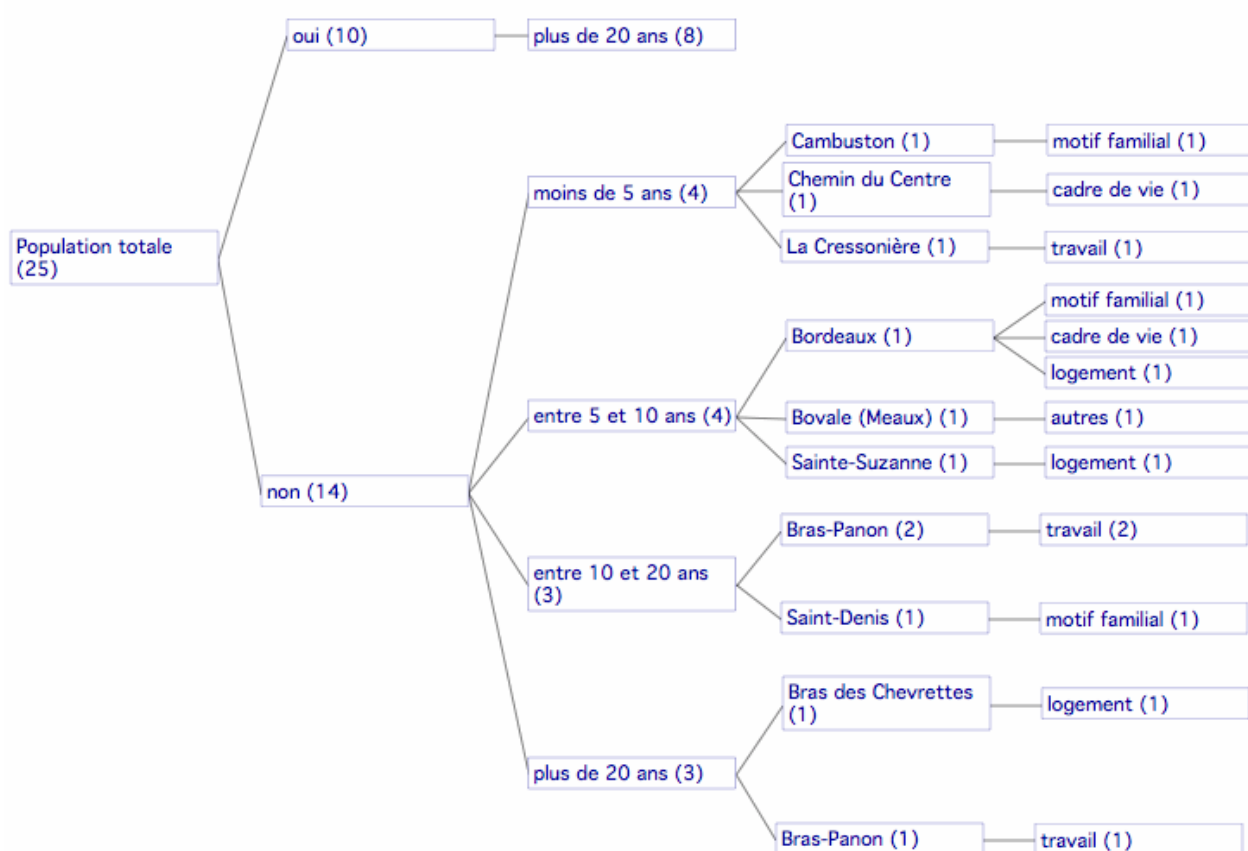


Figure 66: Origine des habitants du centre-ville de Saint-André

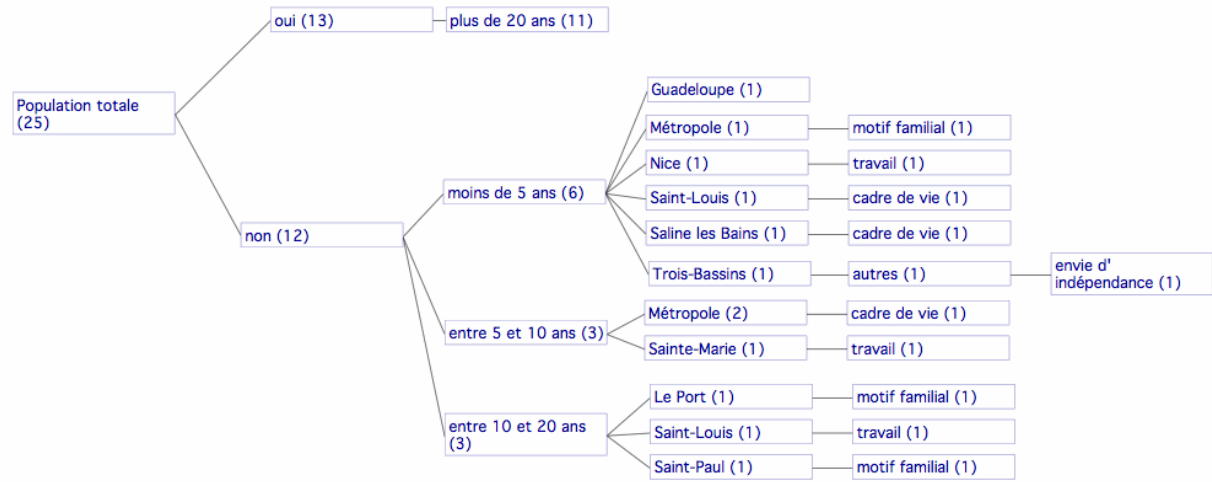


Figure 67: Origine des habitants du centre-ville de Saint-Leu

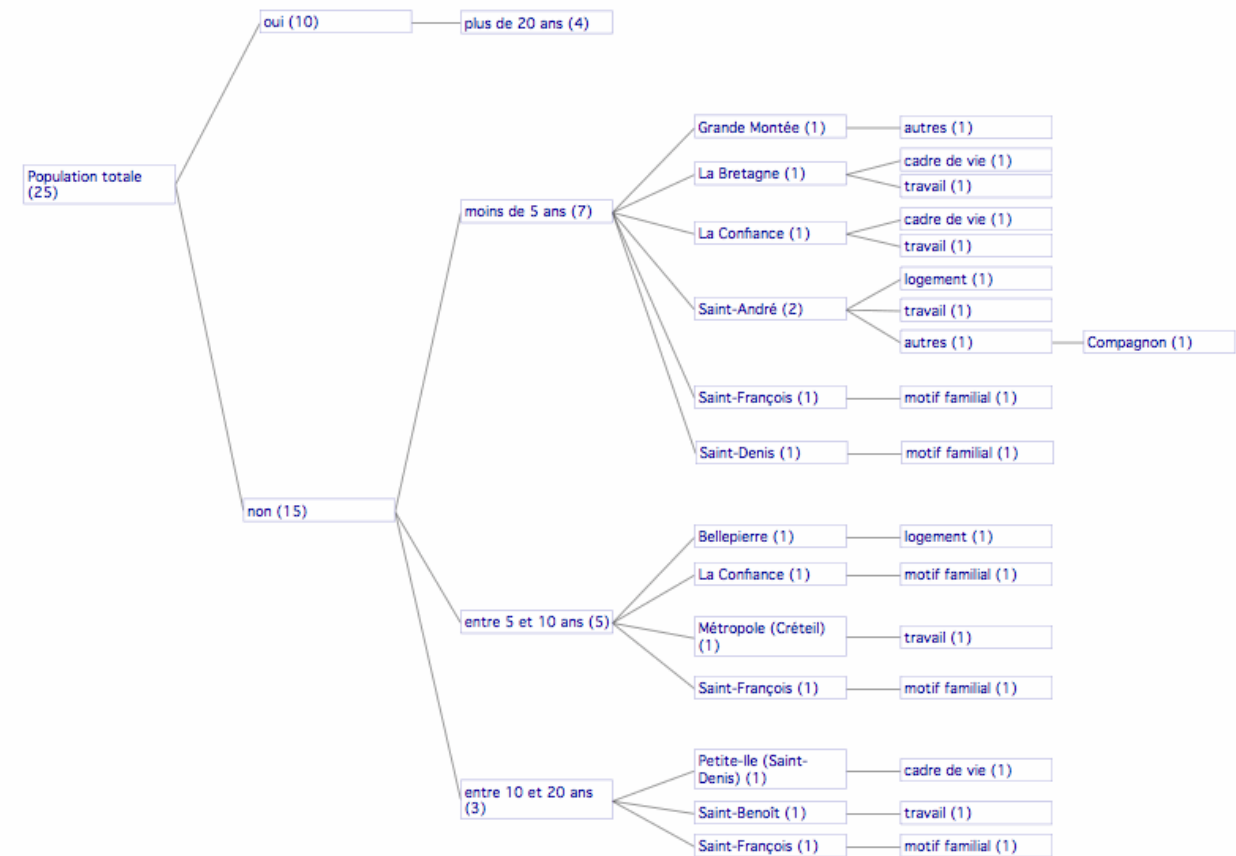


Figure 68: Origine des habitants de la Rivière des Pluies



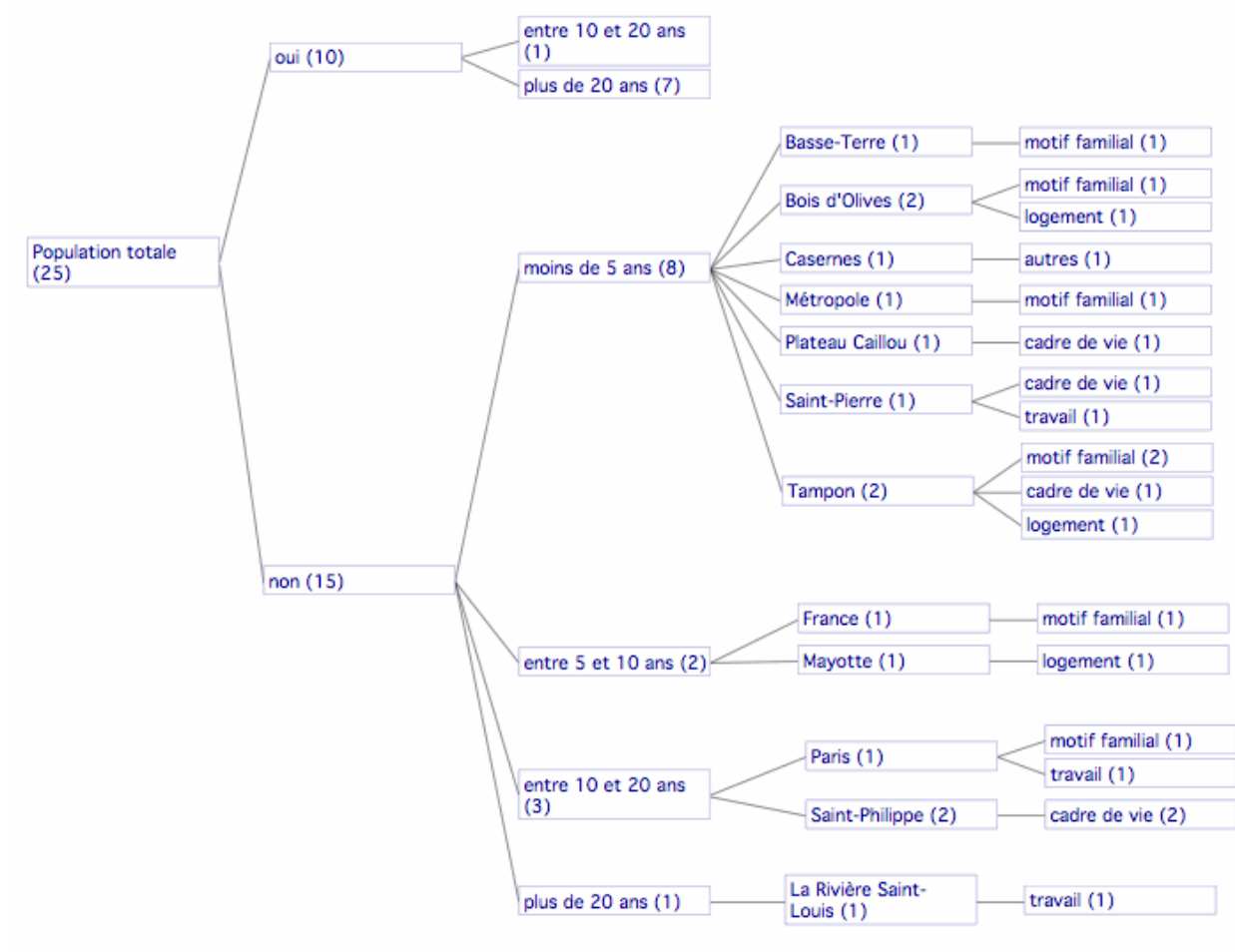


Figure 69: Origine des habitants de l'Entre-Deux

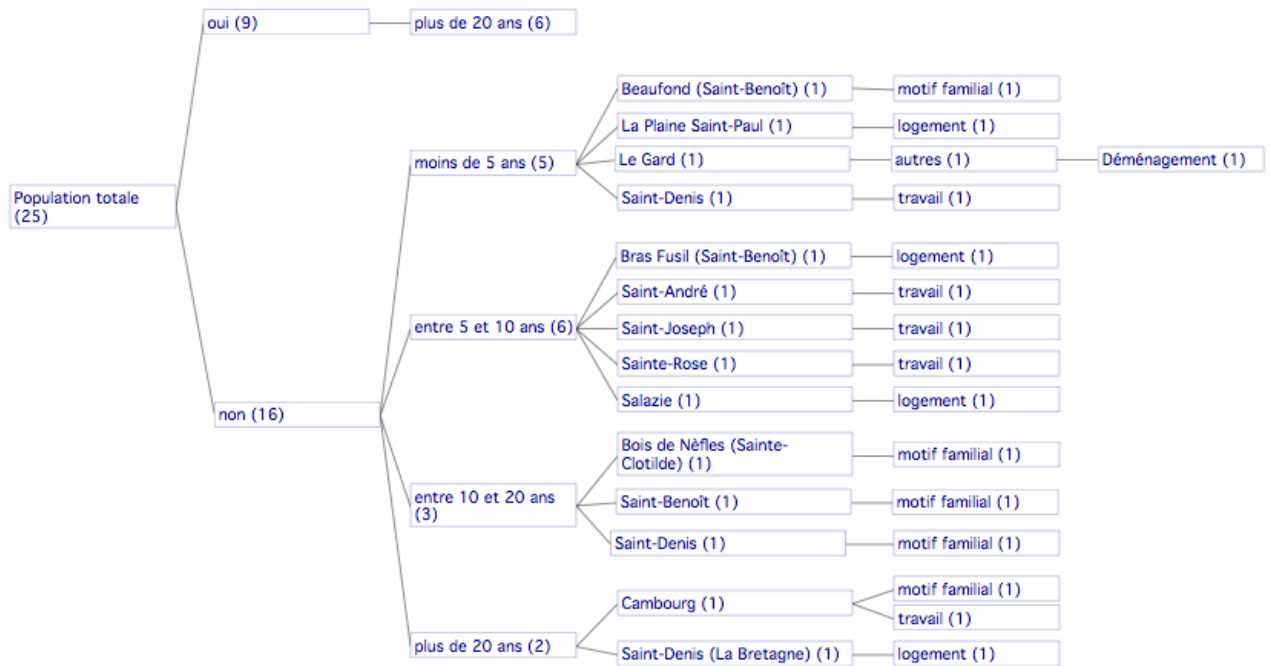


Figure 70: Origine des habitants de Sainte-Anne

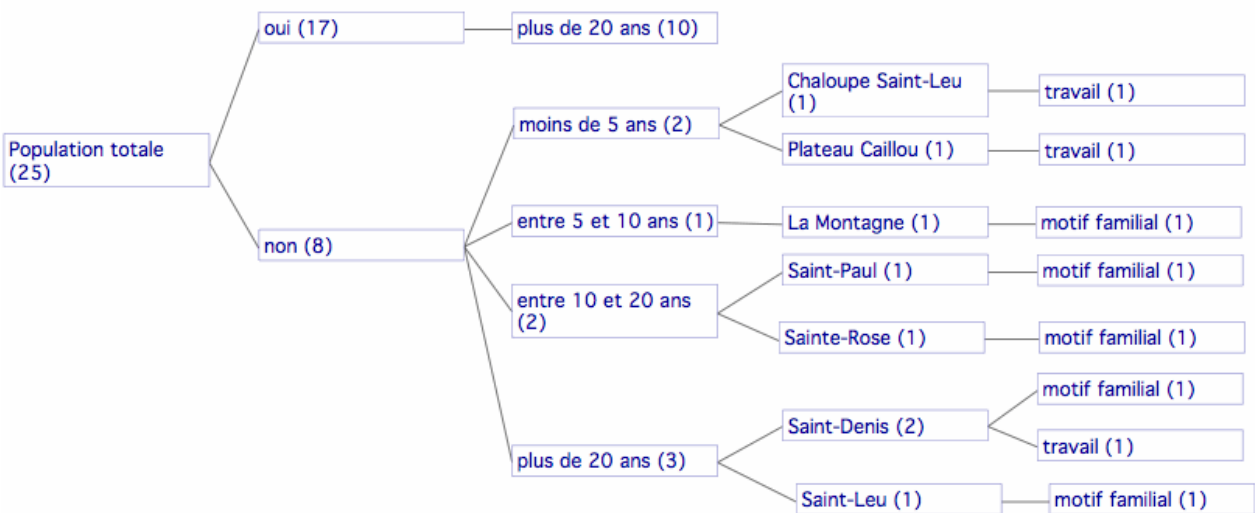


Figure 71: Origine des habitants de Trois-Bassins

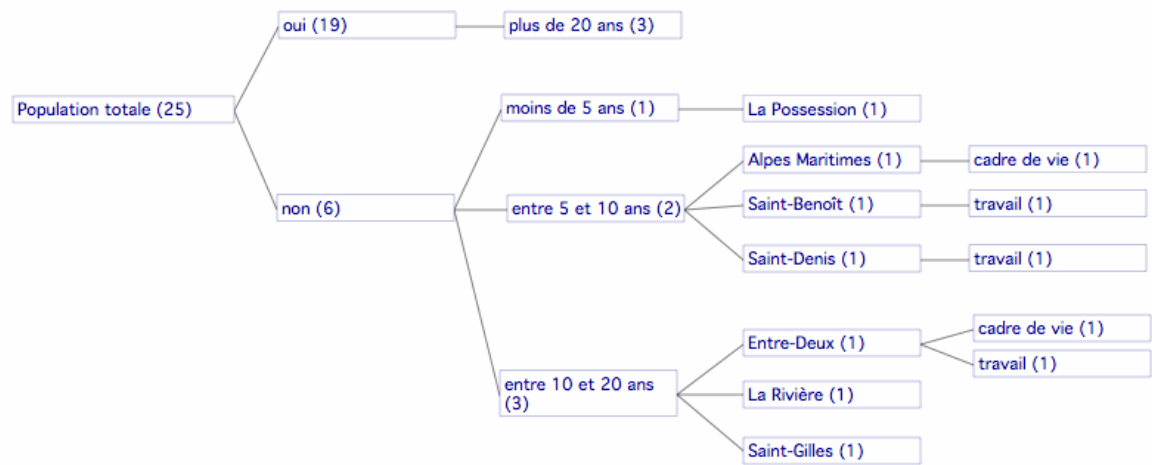


Figure 72: Origine des habitants de Cilaos

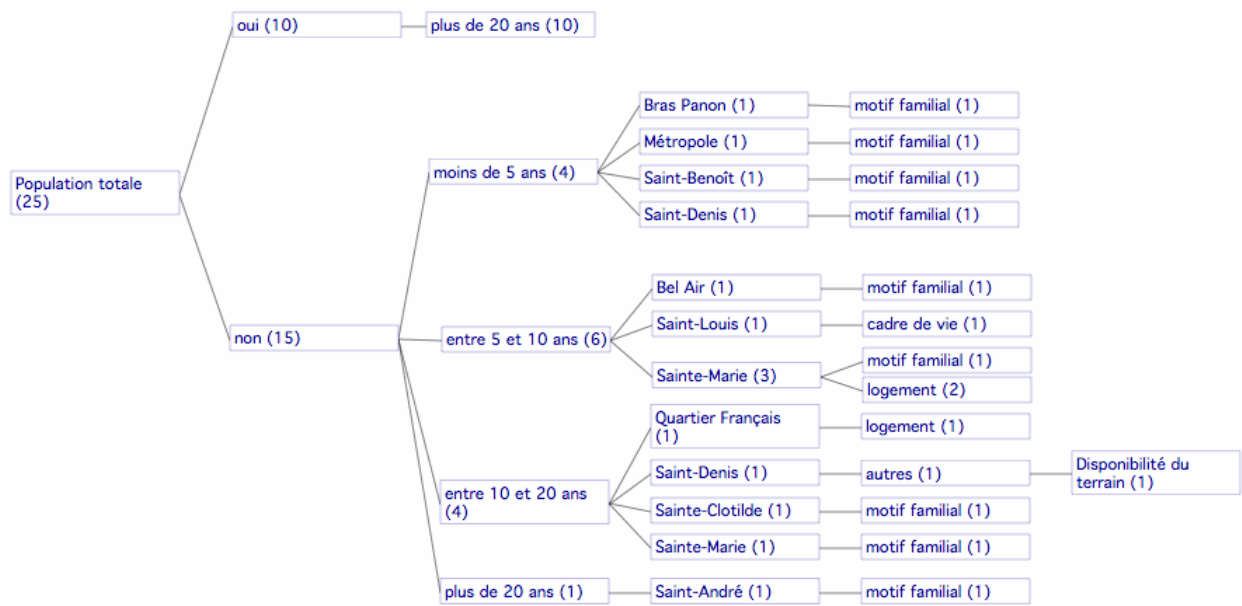


Figure 73: Origine des habitants de Bagatelle

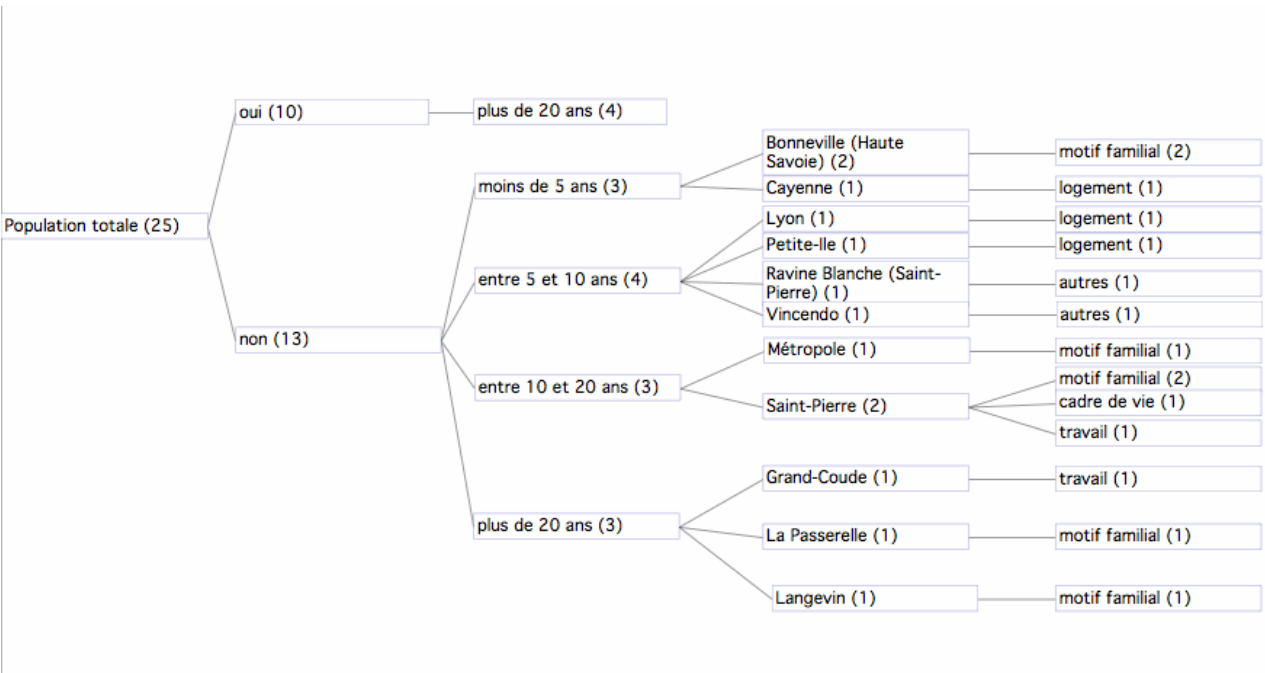


Figure 74: Origine des habitants de Jean Petit

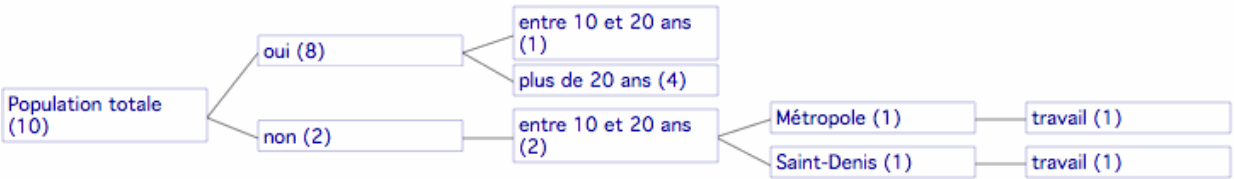


Figure 75: Origine des habitants de Bois Blanc

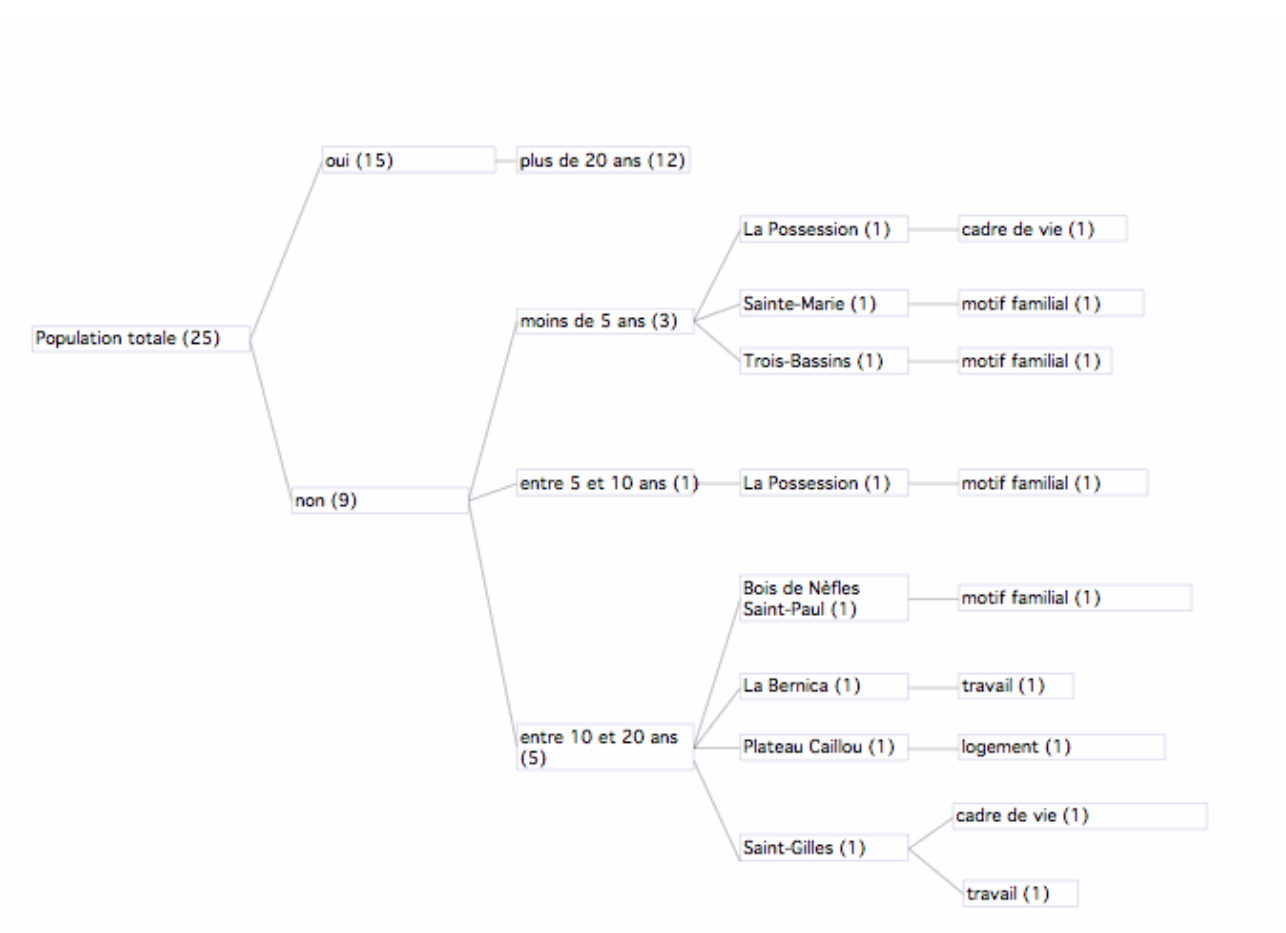


Figure 76: Origine des habitants du Guillaume Saint-Paul

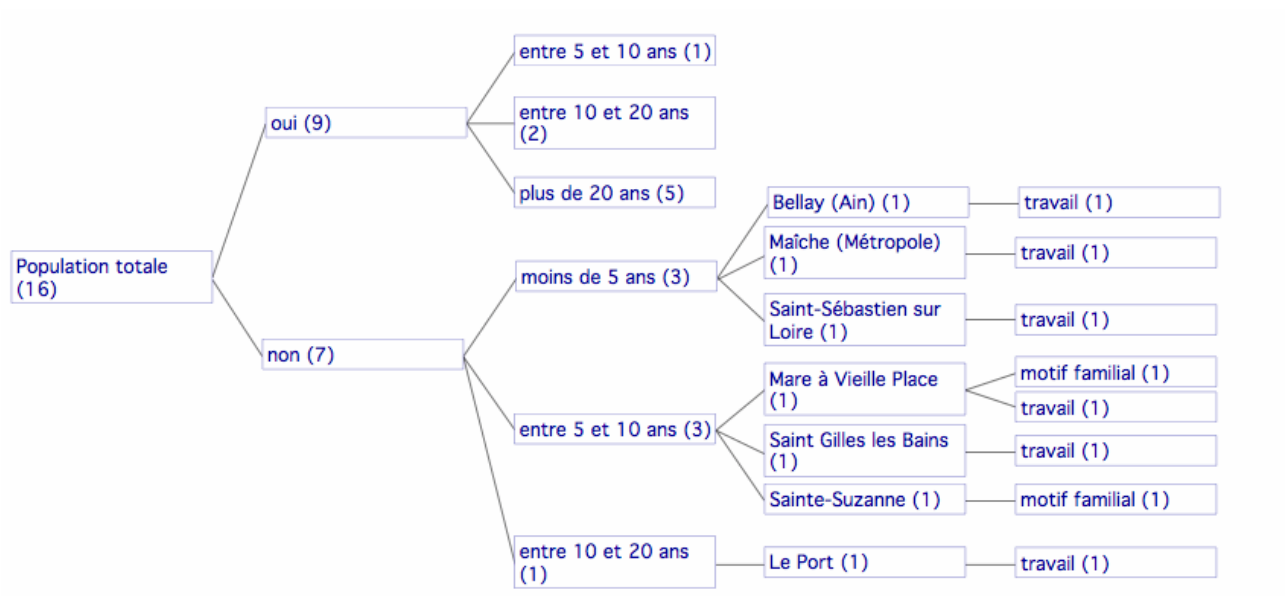


Figure 77: Origine des habitants de Hell Bourg

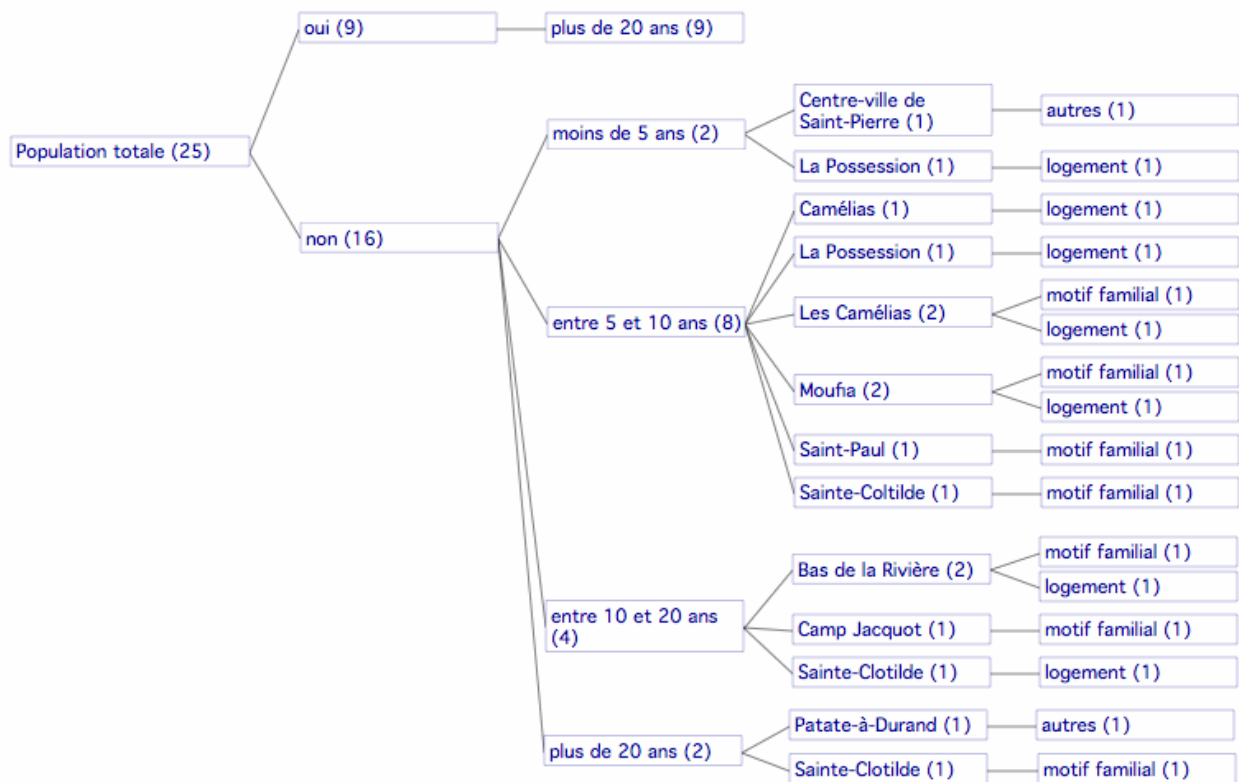


Figure 78: Origine des habitants du Chaudron

Figure 79: Origine des habitants du centre-ville du Tampon

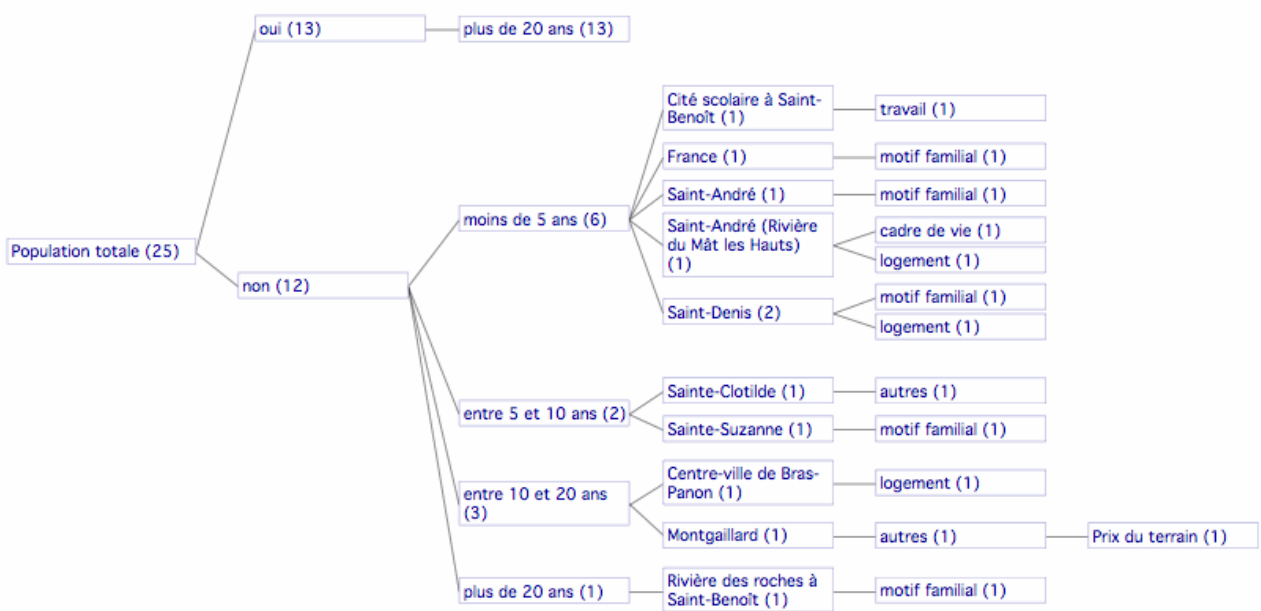


Figure 80: Origine des habitants de la Rivière des Roches

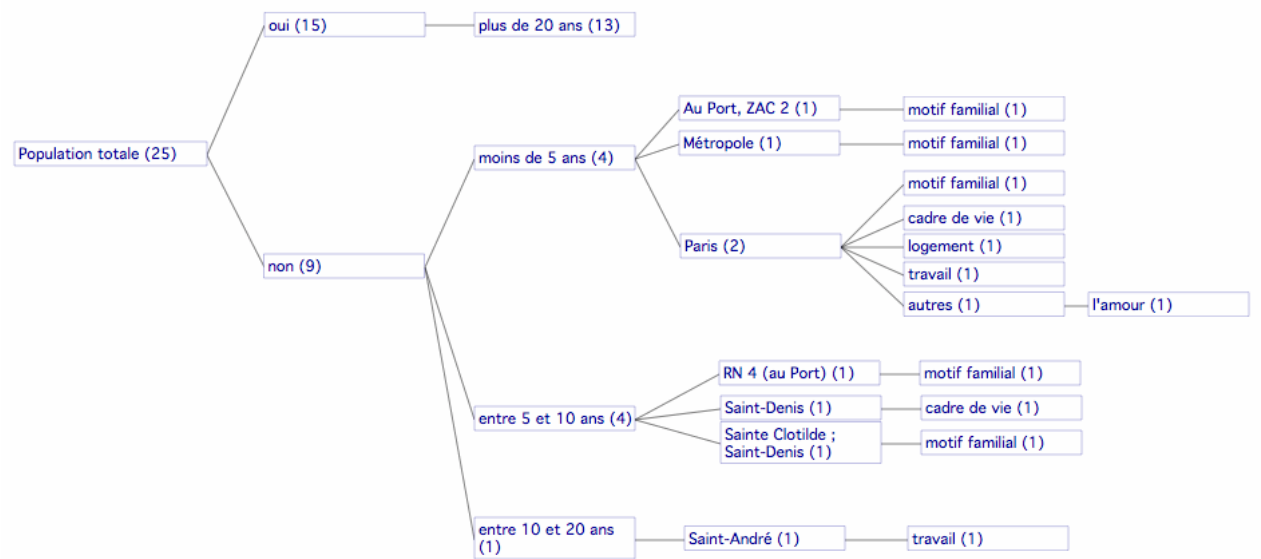


Figure 81: Origine des habitants de la Rivière des Galets

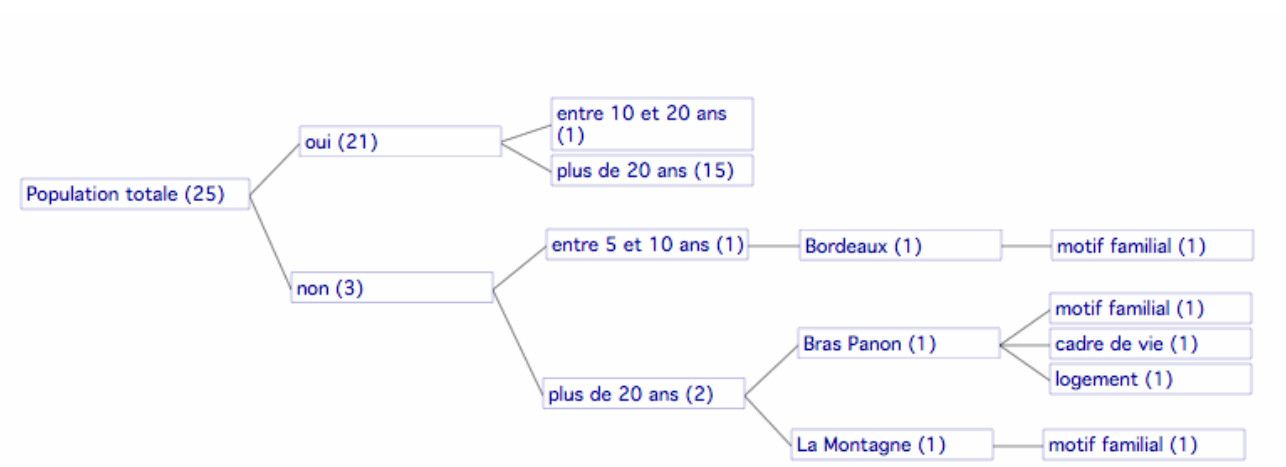


Figure 82: Origine des habitants de Grand Ilet



## C) ANALYSE DE LA QUESTION « POURQUOI ? » DE L'ENQUÊTE « QUE PENSEZ-VOUS DE CES QUARTIERS ? »

Voir les formulaires d'enquêtes aux pages 387 à 391.

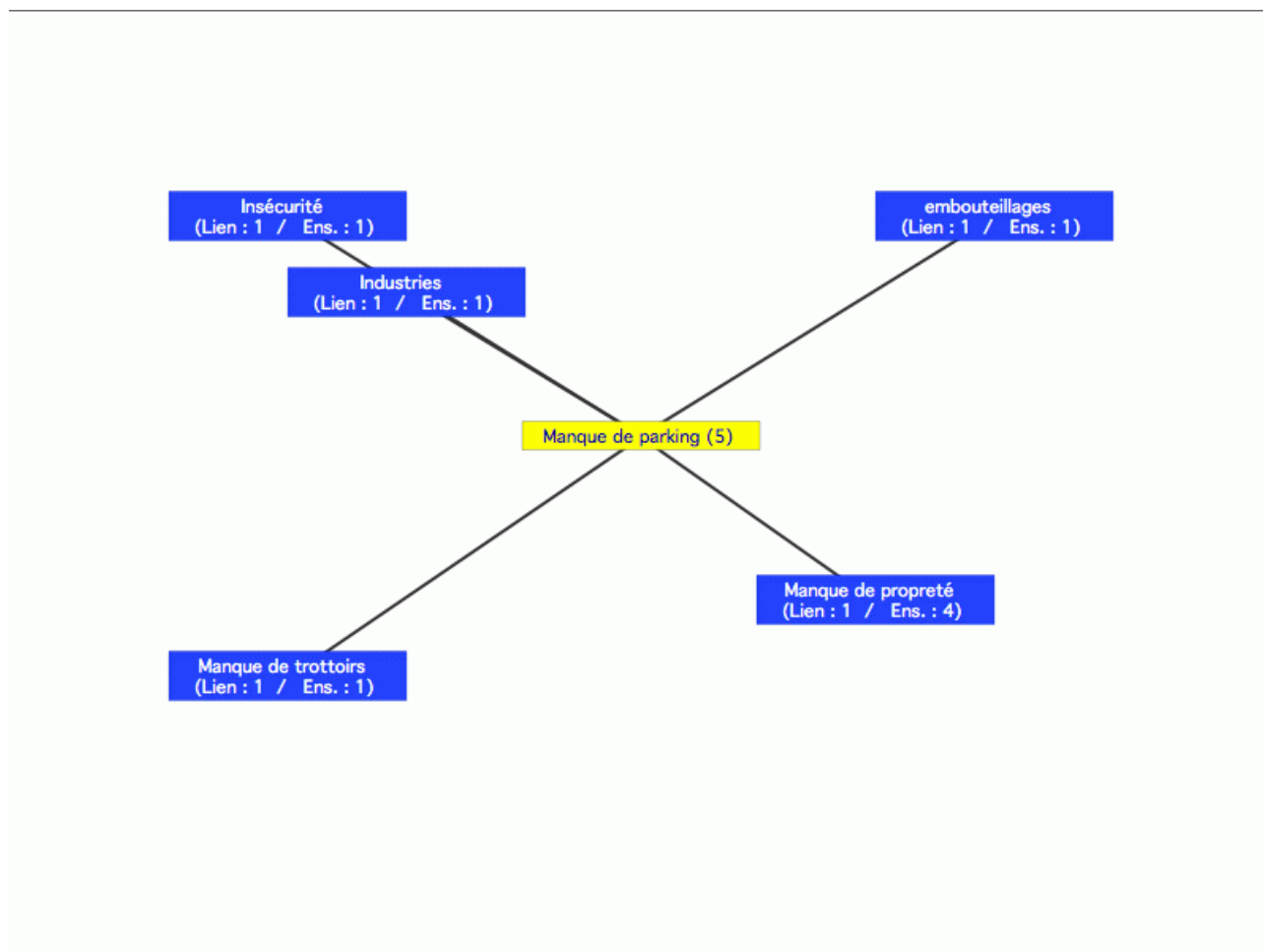
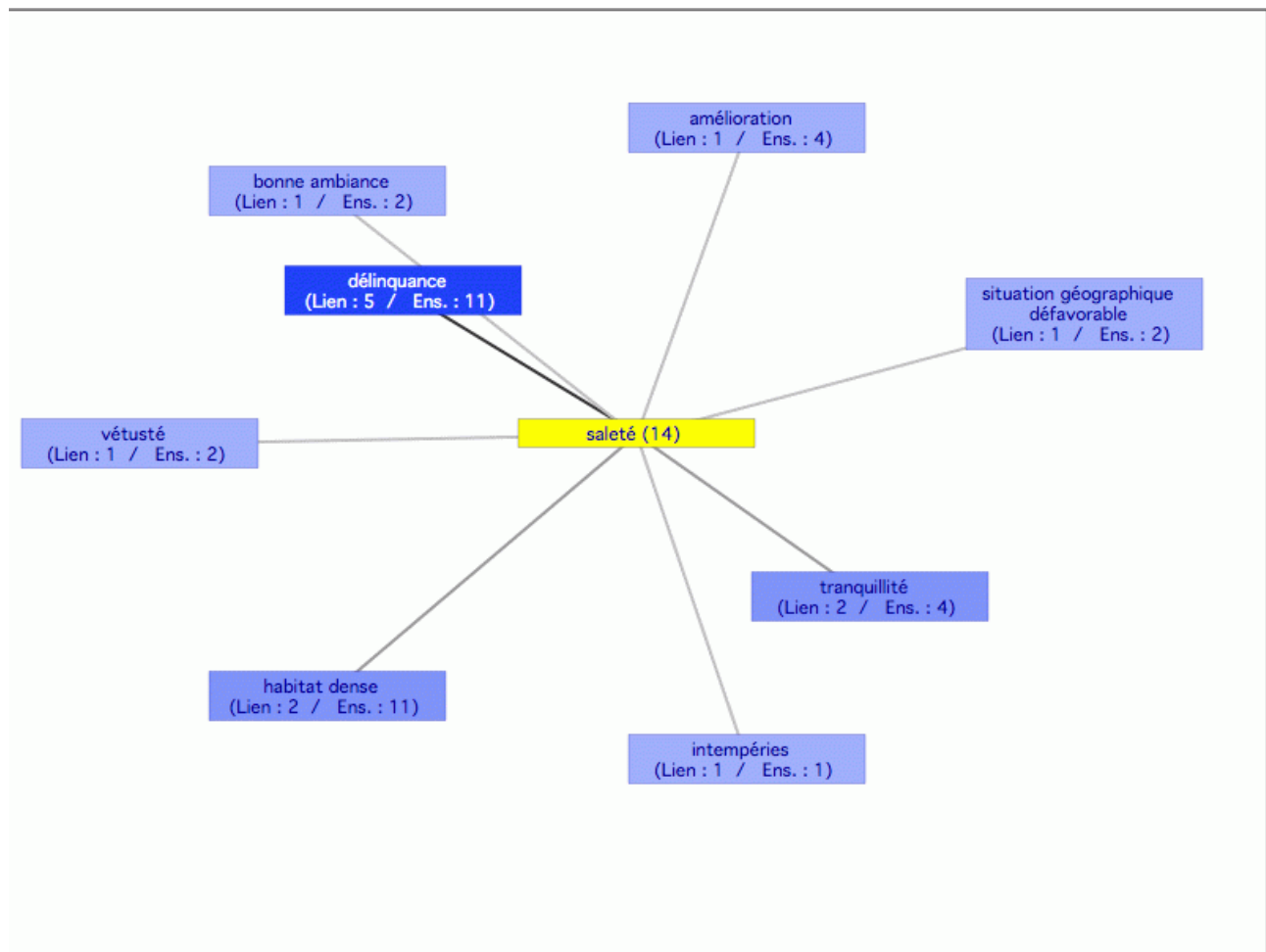
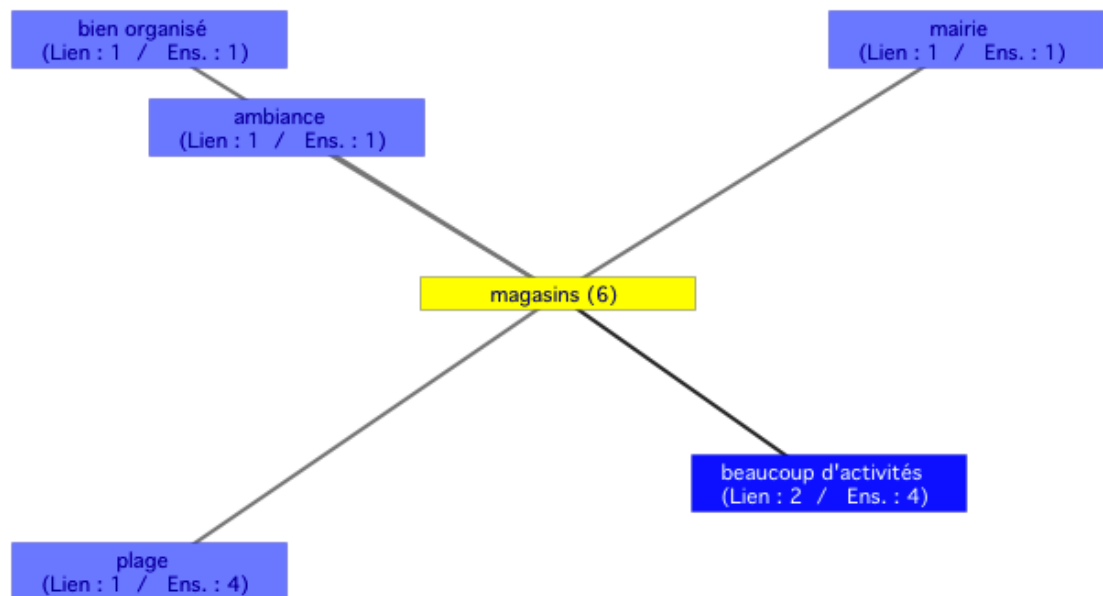


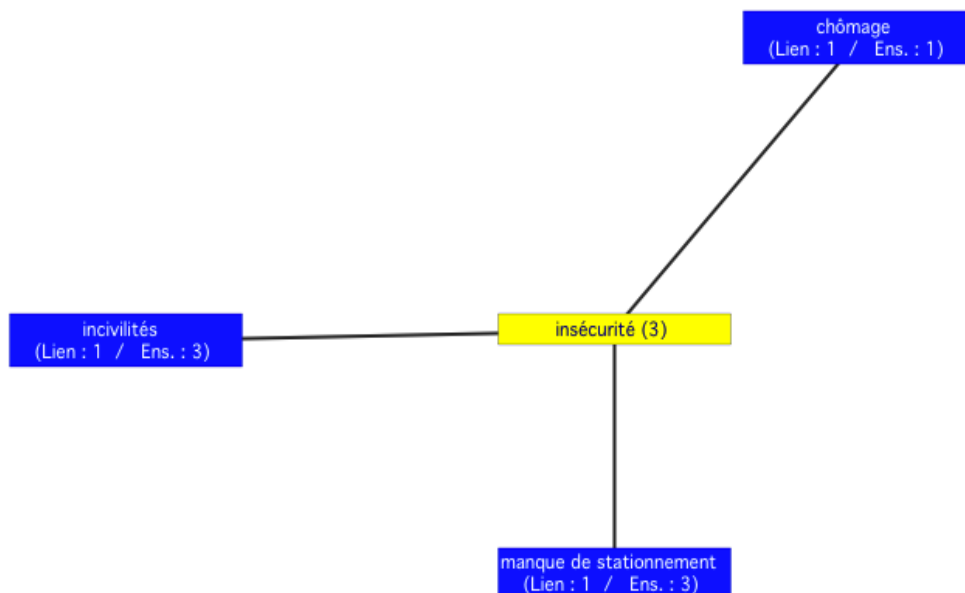
Figure 83: Analyse par cooccurrences du regard externe sur le centre-ville de Saint-Denis



**Figure 84:** Analyse par cooccurrences du regard externe sur le Bas de la Rivière



**Figure 85: Analyse par cooccurrences du regard externe sur le centre-ville de Saint-Pierre**



**Figure 86: Analyse de l'image externe du centre-ville de Saint-André**

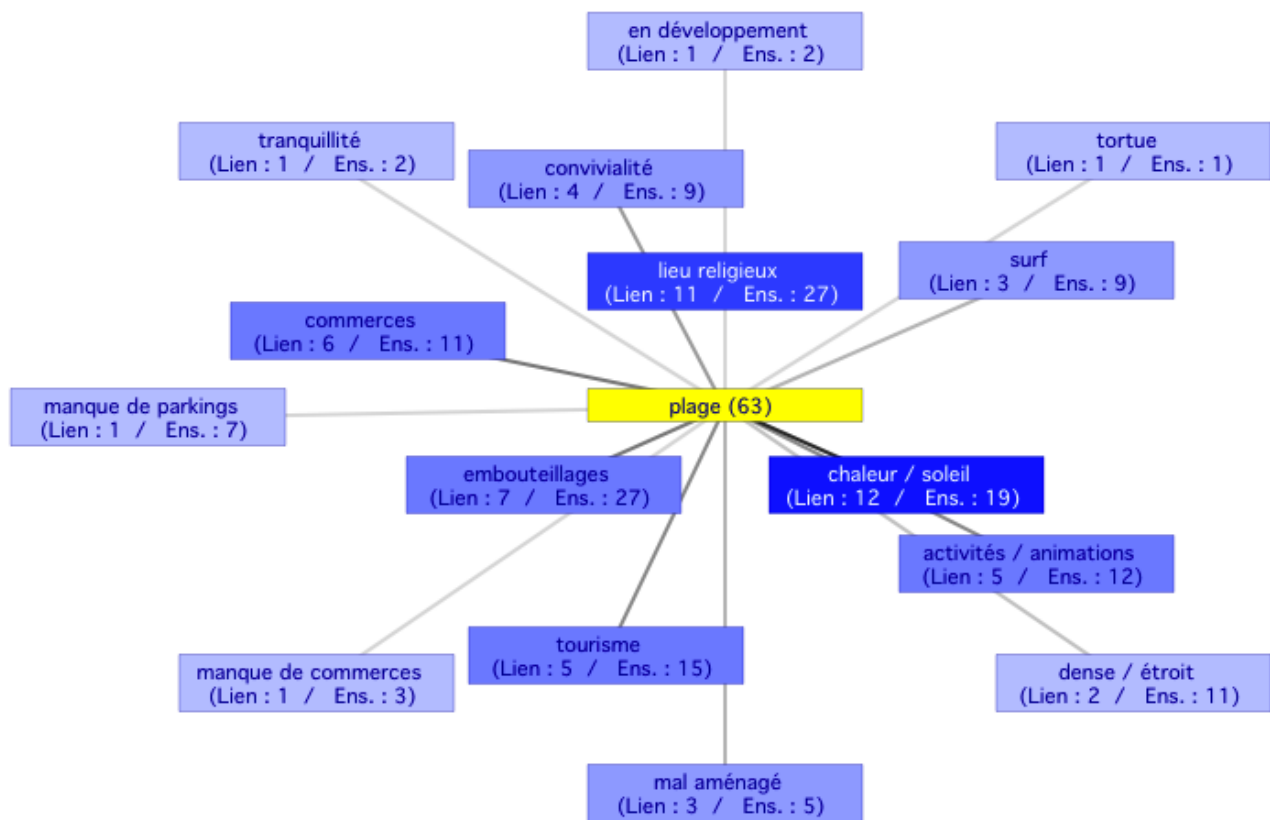


Figure 87: Analyse par cooccurrences du regard externe sur le centre-ville de Saint-Leu

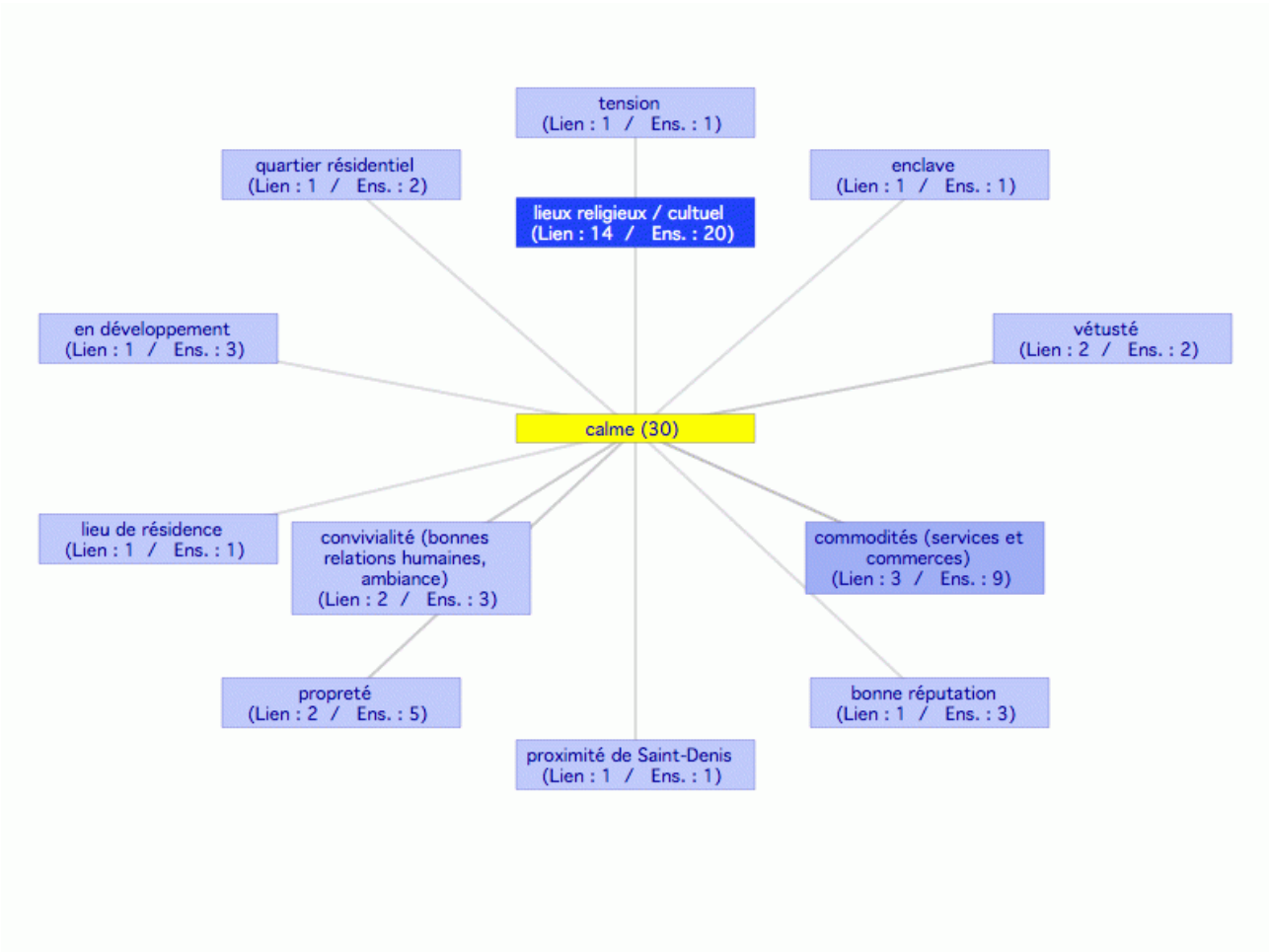
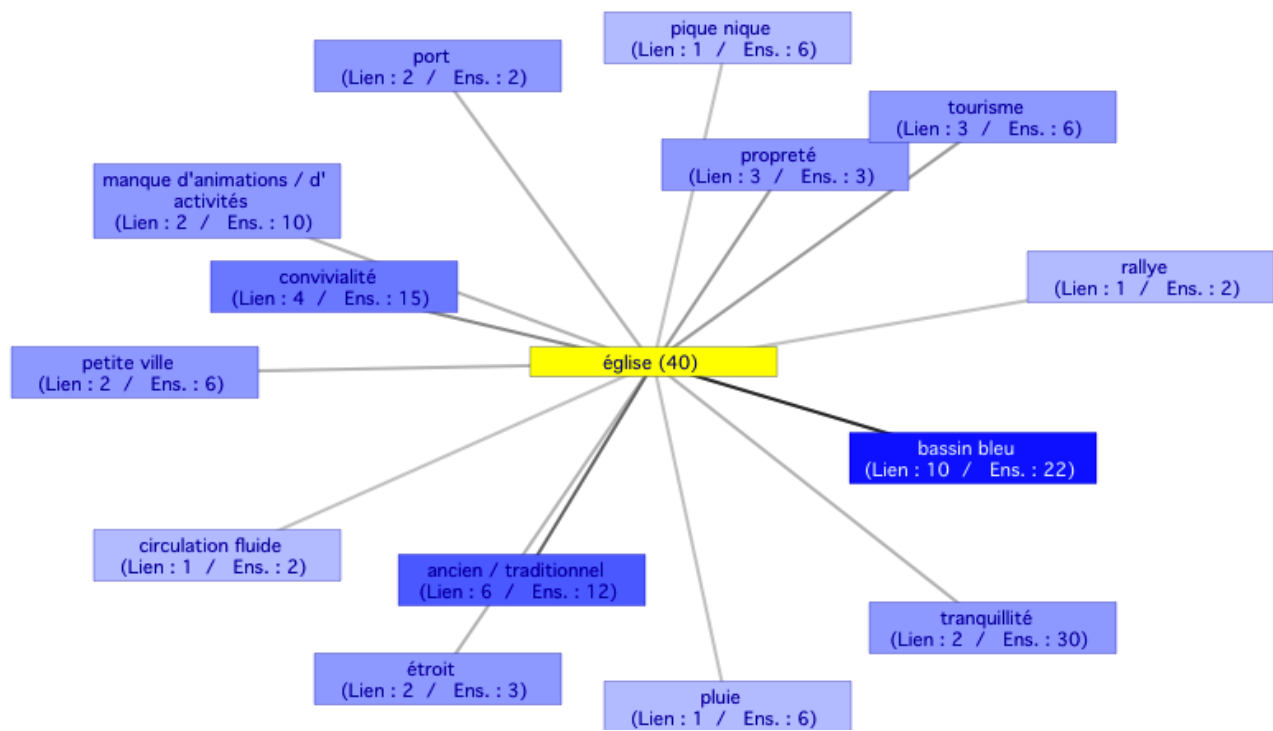


Figure 88: Analyse par cooccurrences du regard externe sur la Rivière des Pluies



**Figure 89: Analyse par cooccurrences du regard externe sur Sainte-Anne**

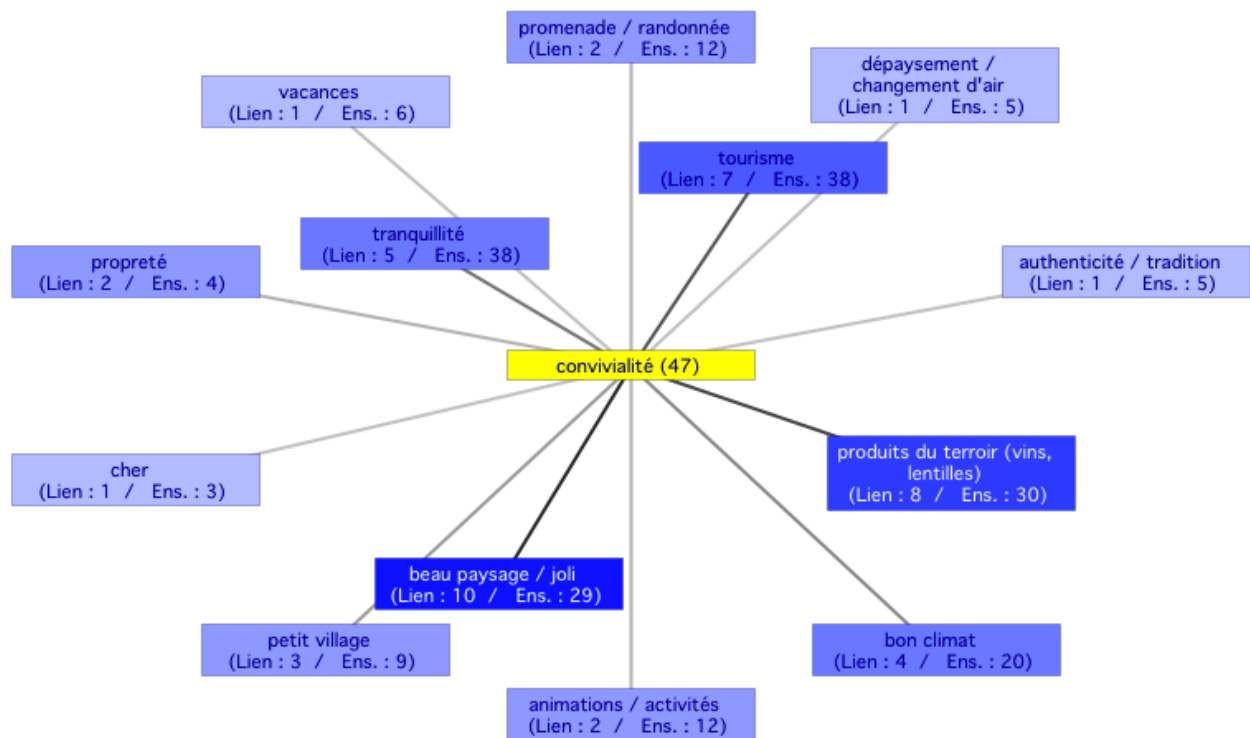


Figure 90: Analyse par cooccurrences du regard externe sur Cilaos

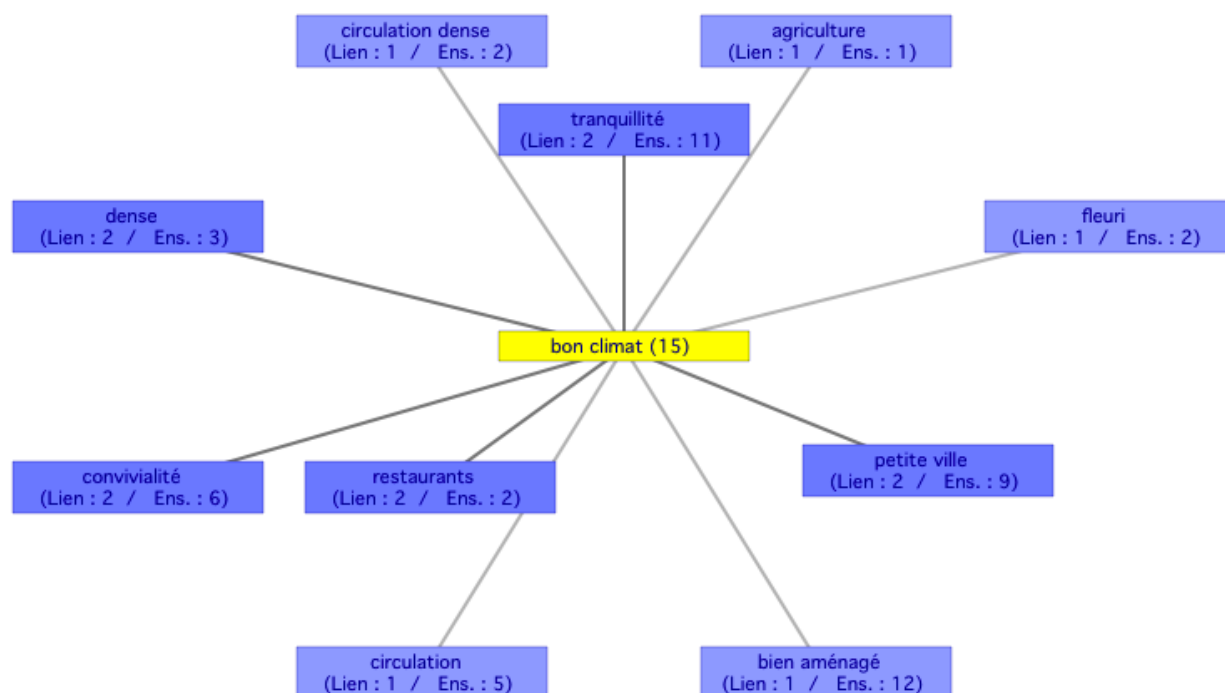


Figure 91: Analyse par cooccurrences du regard externe sur Trois-Bassins

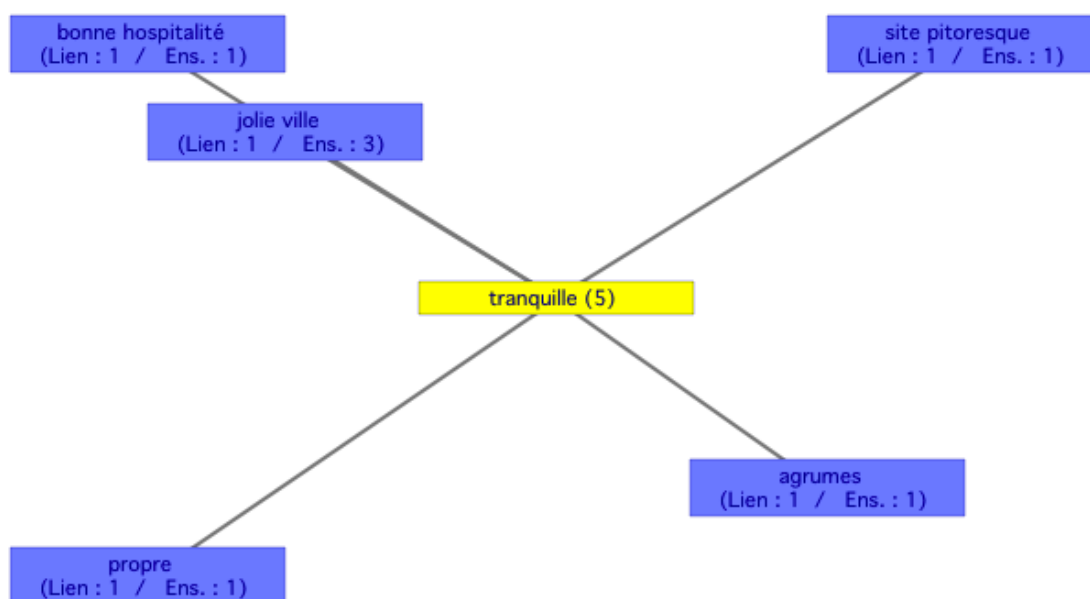


Figure 92: Analyse par cooccurrences du regard externe sur l'Entre-Deux



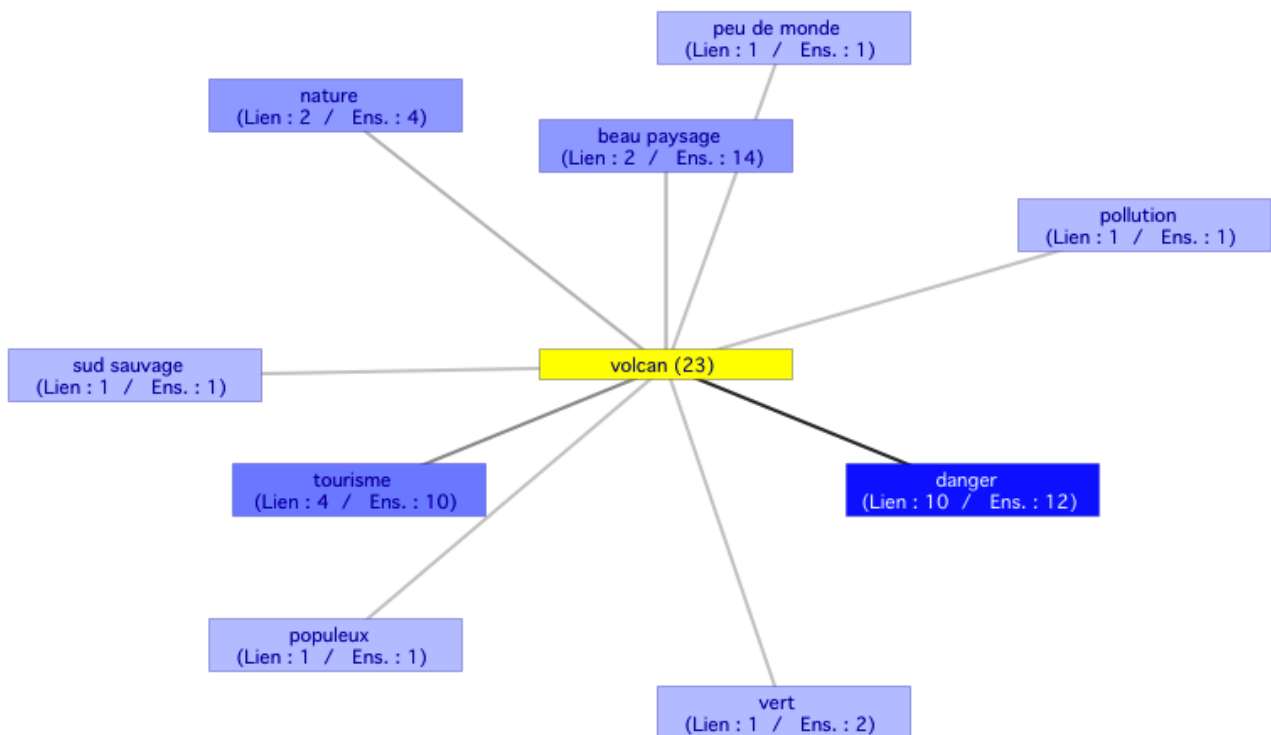


Figure 93: Analyse par cooccurrences du regard externe sur Bois Blanc

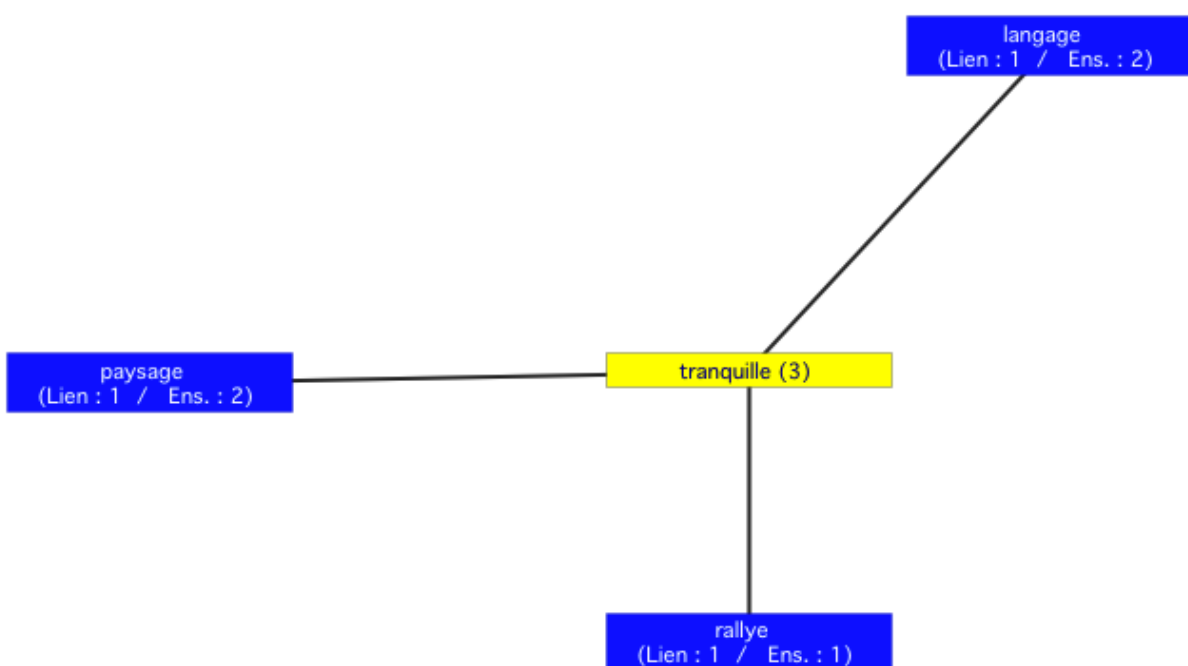
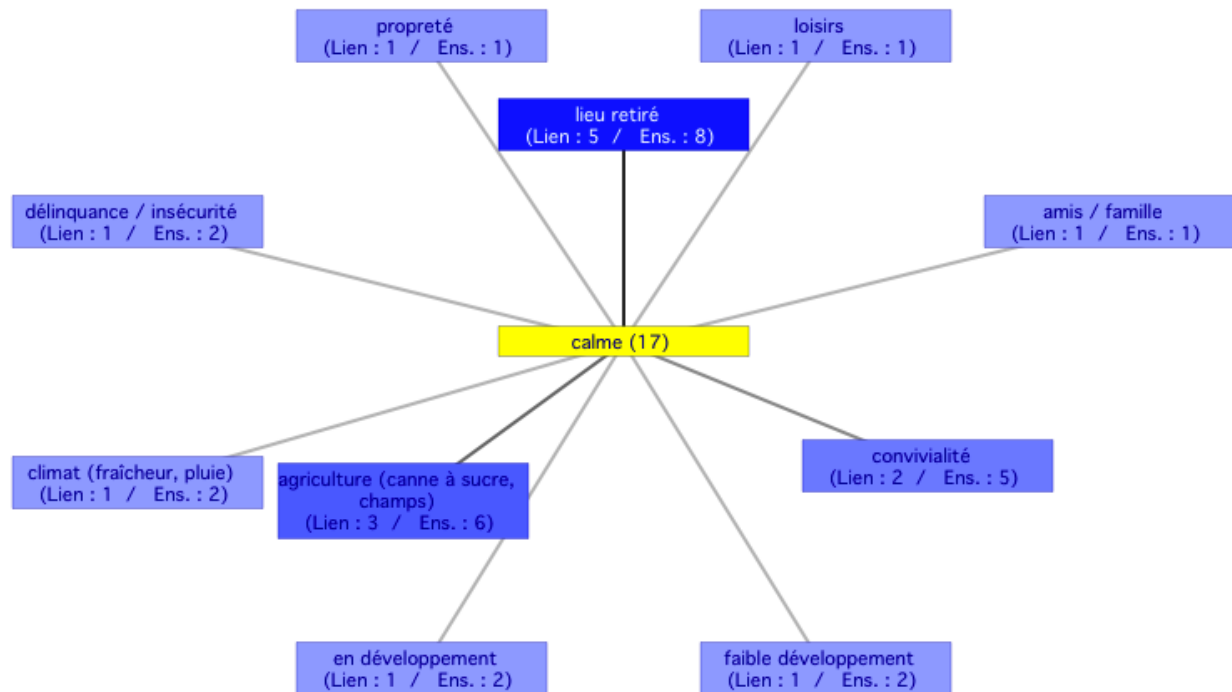
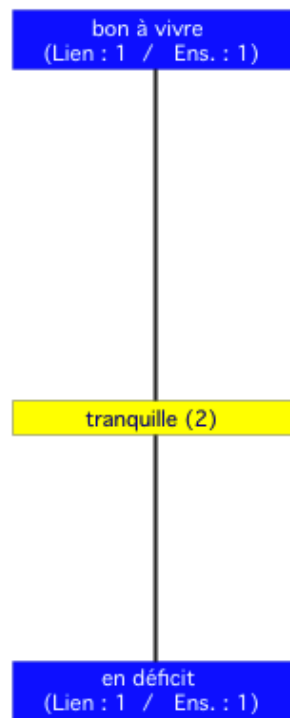


Figure 94: Analyse par cooccurrences du regard externe sur Jean Petit



**Figure 95: Analyse par cooccurrences du regard externe sur Bagatelle**



**Figure 96: Analyse par cooccurrences du centre-ville du Tampon**

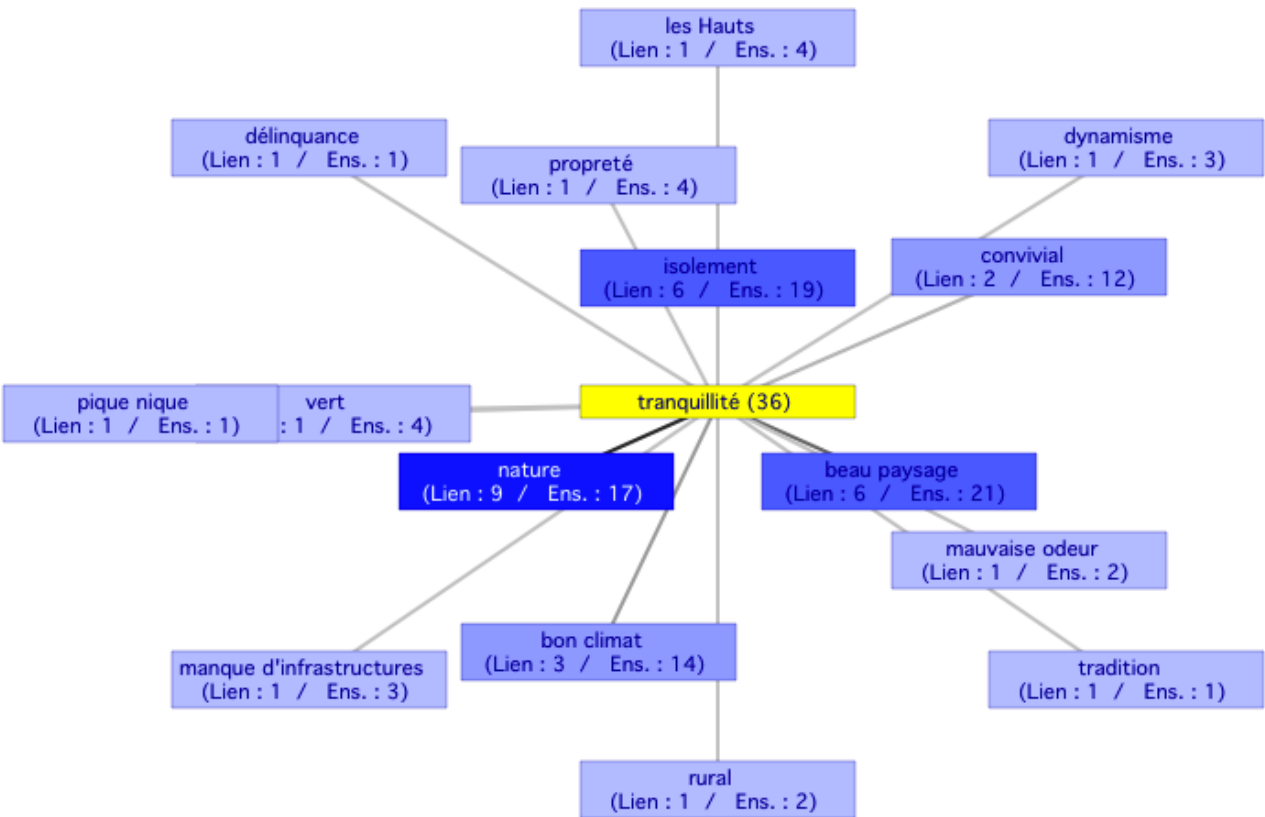


Figure 97: Analyse par cooccurrences du regard externe sur Grand Ilet

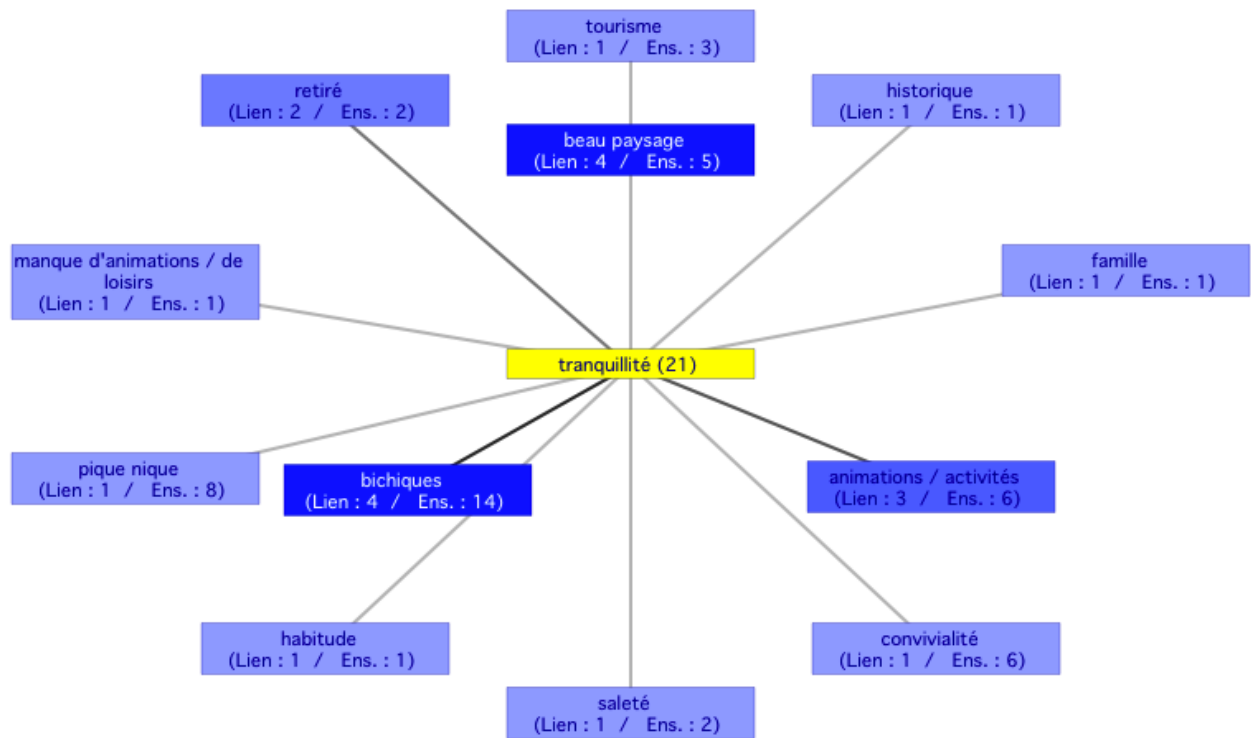
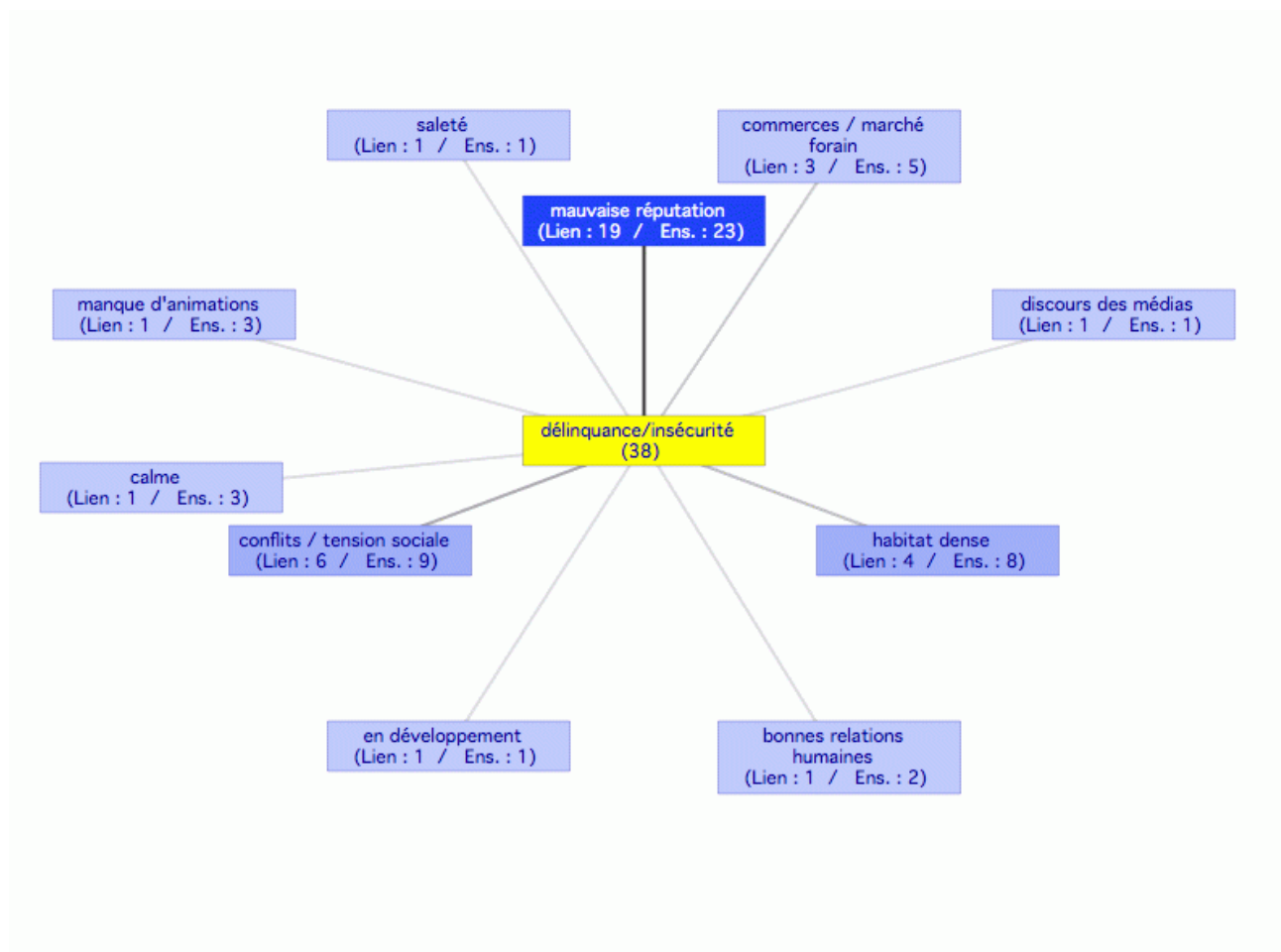
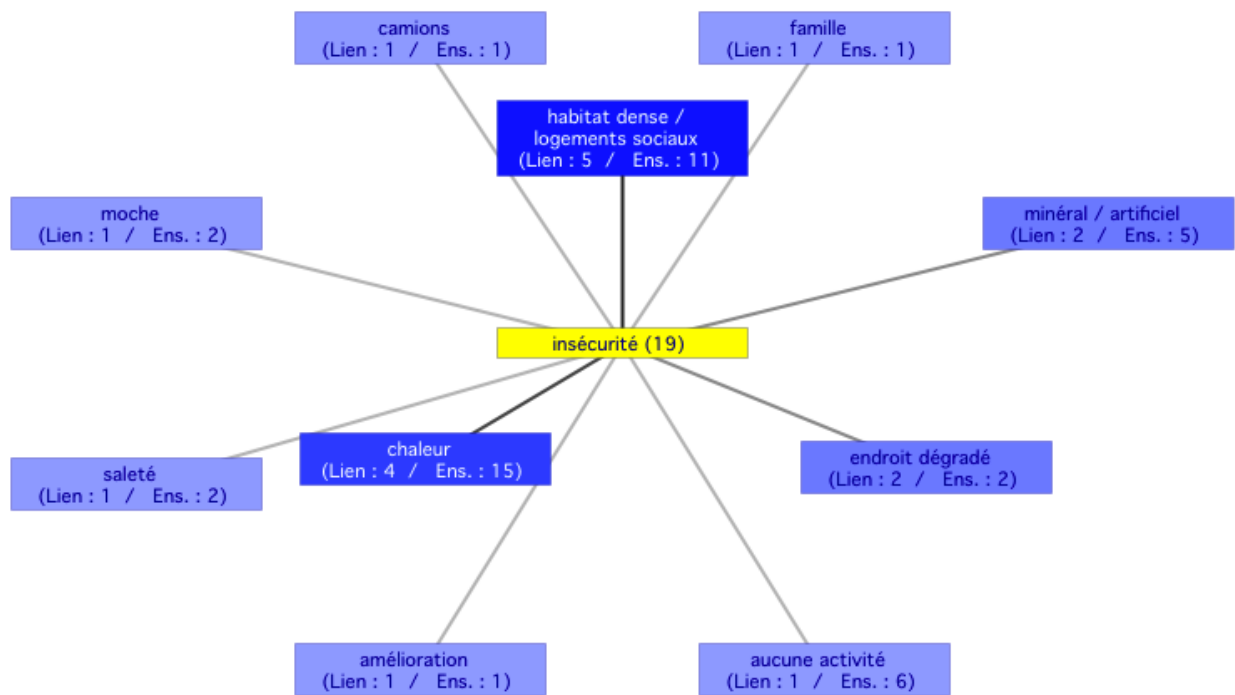


Figure 98: Analyse par cooccurrences du regard externe sur la Rivière des Roches



**Figure 99: Analyse par cooccurrences du regard externe sur le Chaudron**



**Figure 100: Analyse par co-occurrences du regard externe sur la Rivière des Galets**

## D) ANALYSE DE L'IDENTITÉ DES QUARTIERS (CARACTÉRISTIQUES ATTRIBUÉES PAR LES HABITANTS)

Traitement de la question 14 du questionnaire « Que pensez-vous de votre quartier ? » à la page 386.

### - Type 1 -

#### Les quartiers bien perçus



Figure 101: Éléments identitaires du centre-ville de Saint-Pierre



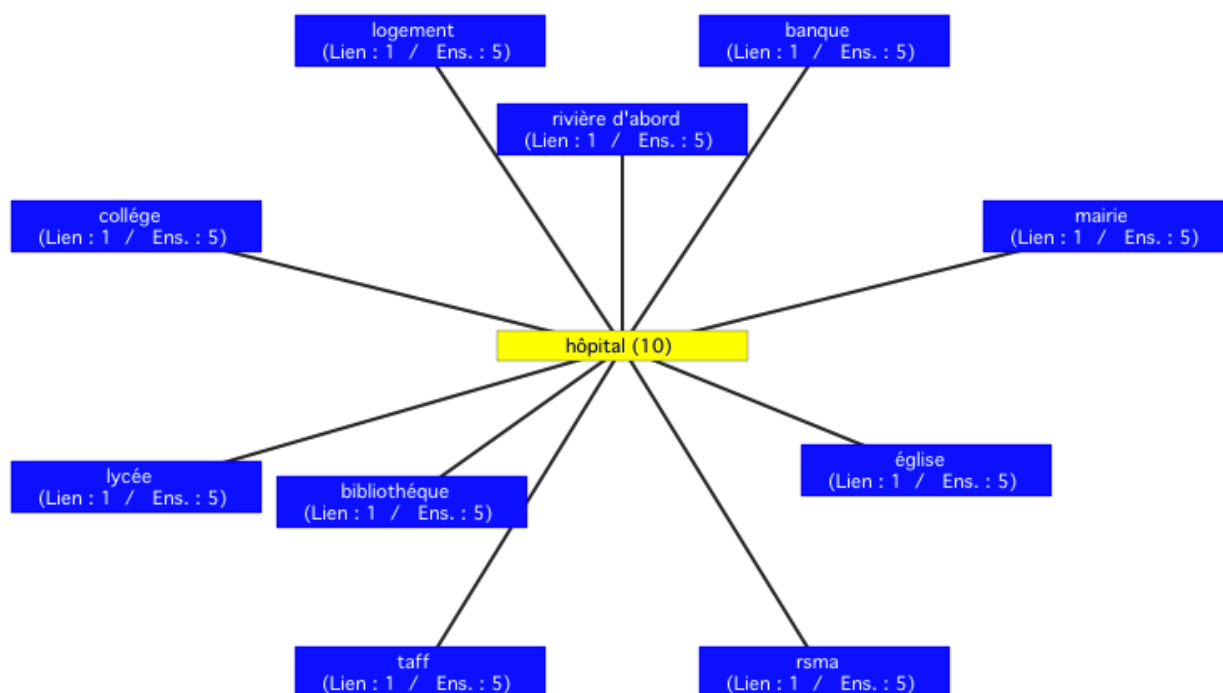


Figure 102: Éléments identitaires de Terre Sainte

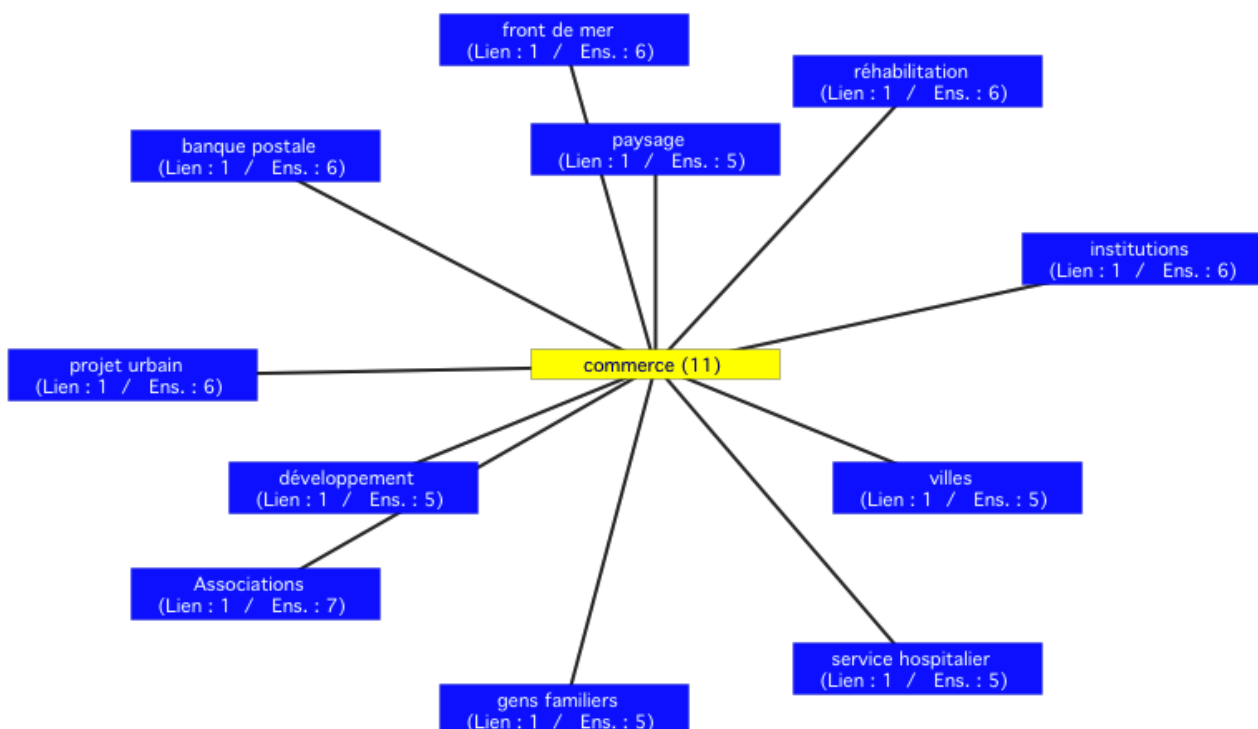


Figure 103: Éléments identitaires de la Ravine Blanche

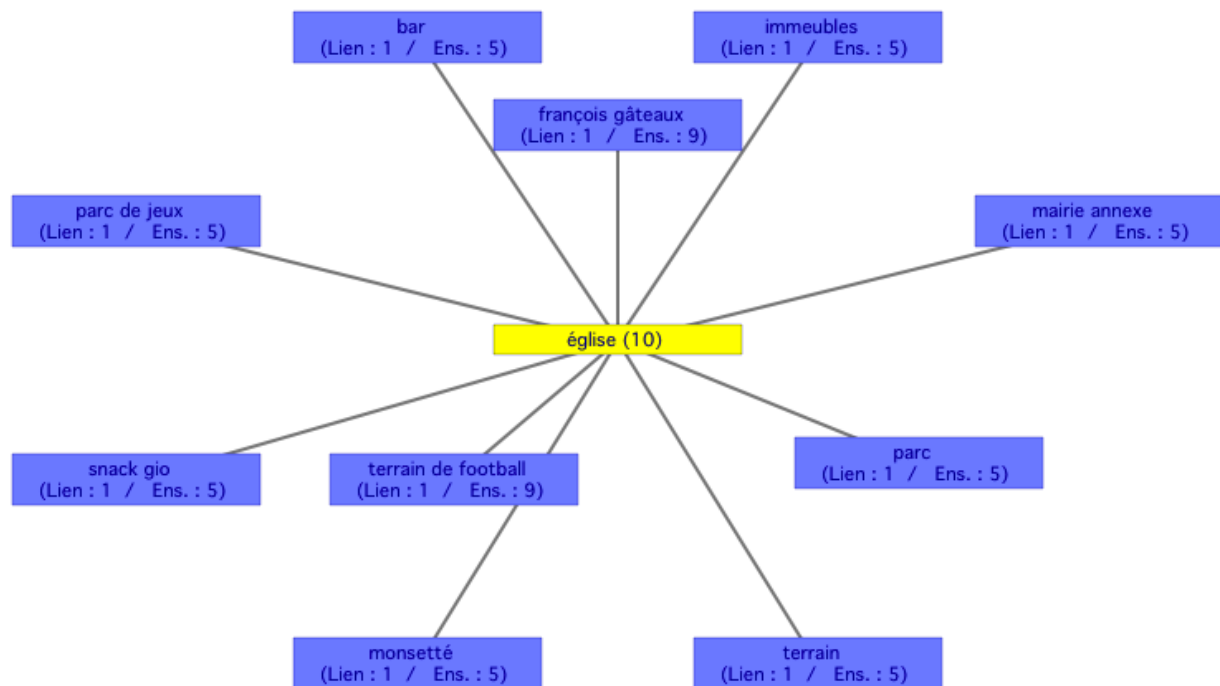


Figure 104: Éléments identitaires de Basse-Terre

Figure 105: Éléments identitaires du centre-ville de Saint-Leu

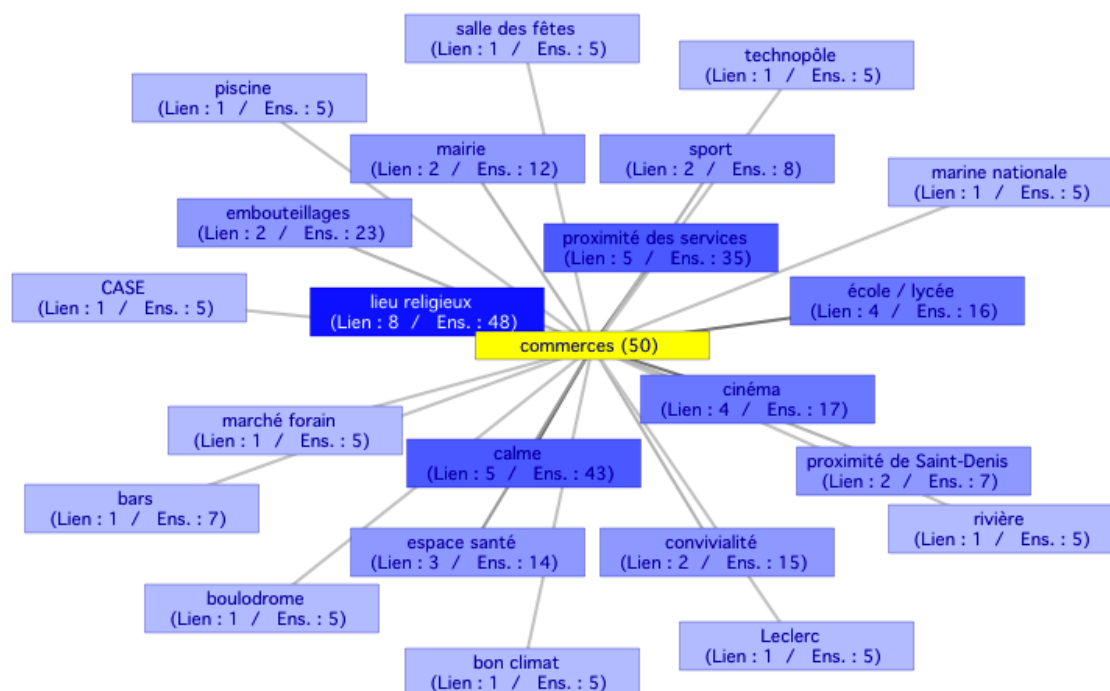


Figure 106: Éléments identitaires de la Rivière des Pluies

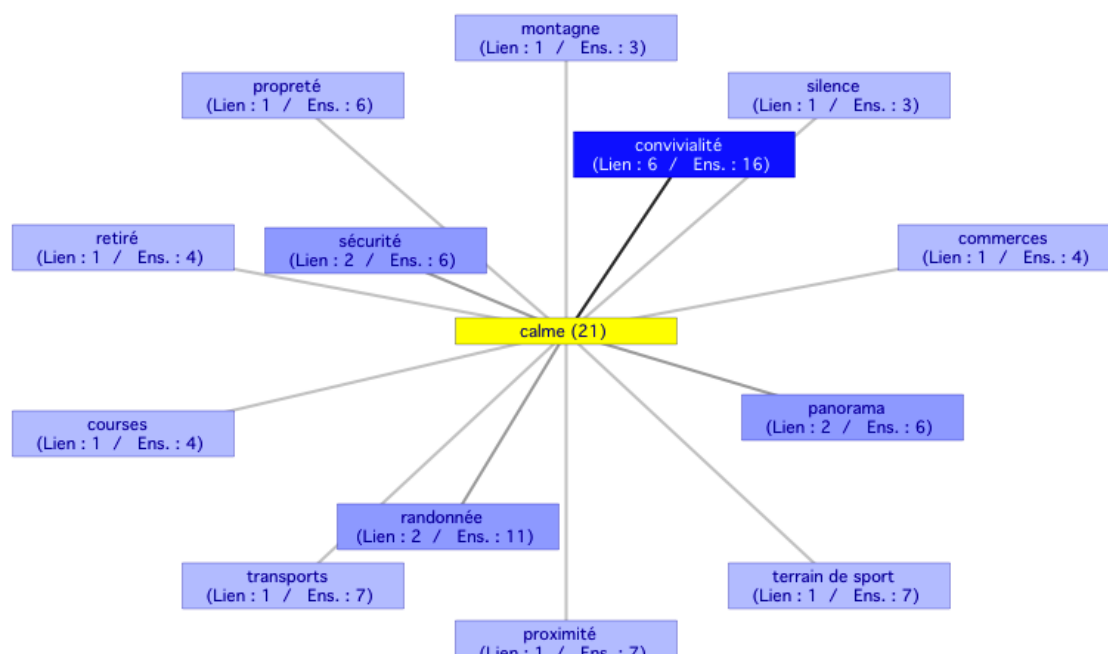


Figure 107: Éléments identitaires de l'Entre-Deux

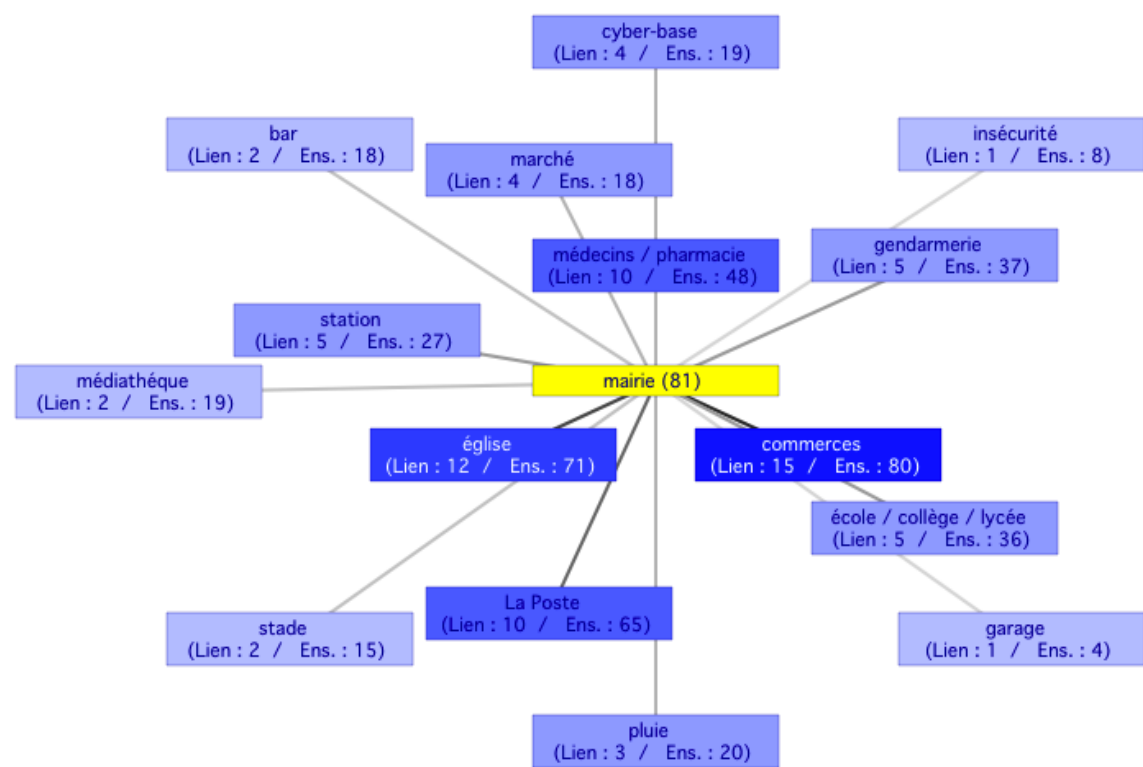


Figure 108: Éléments identitaires de Trois-Bassins

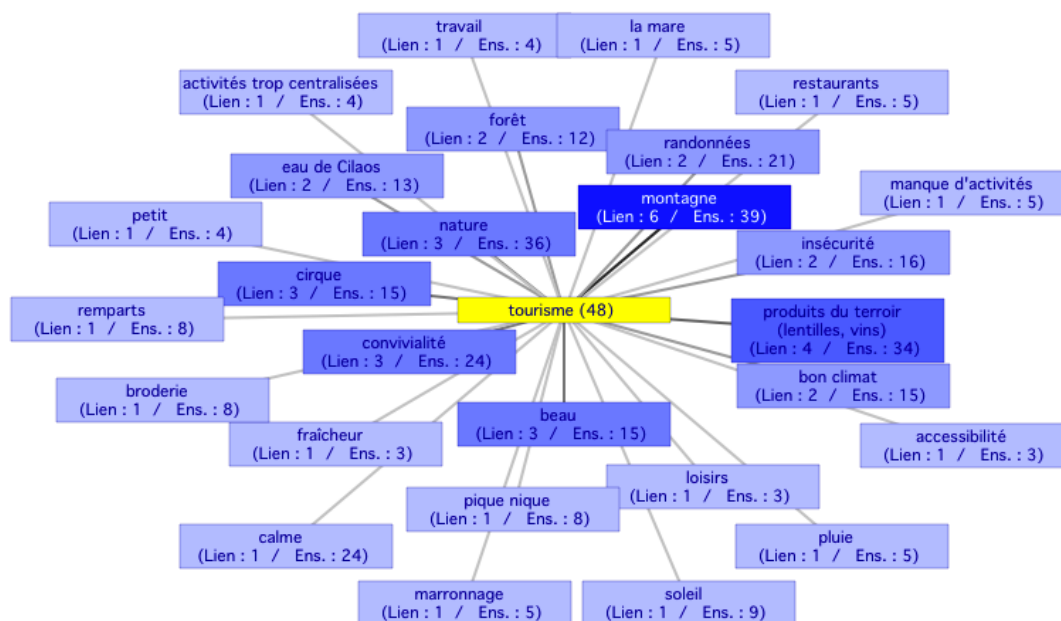


Figure 109: Éléments identitaires de Cilaos

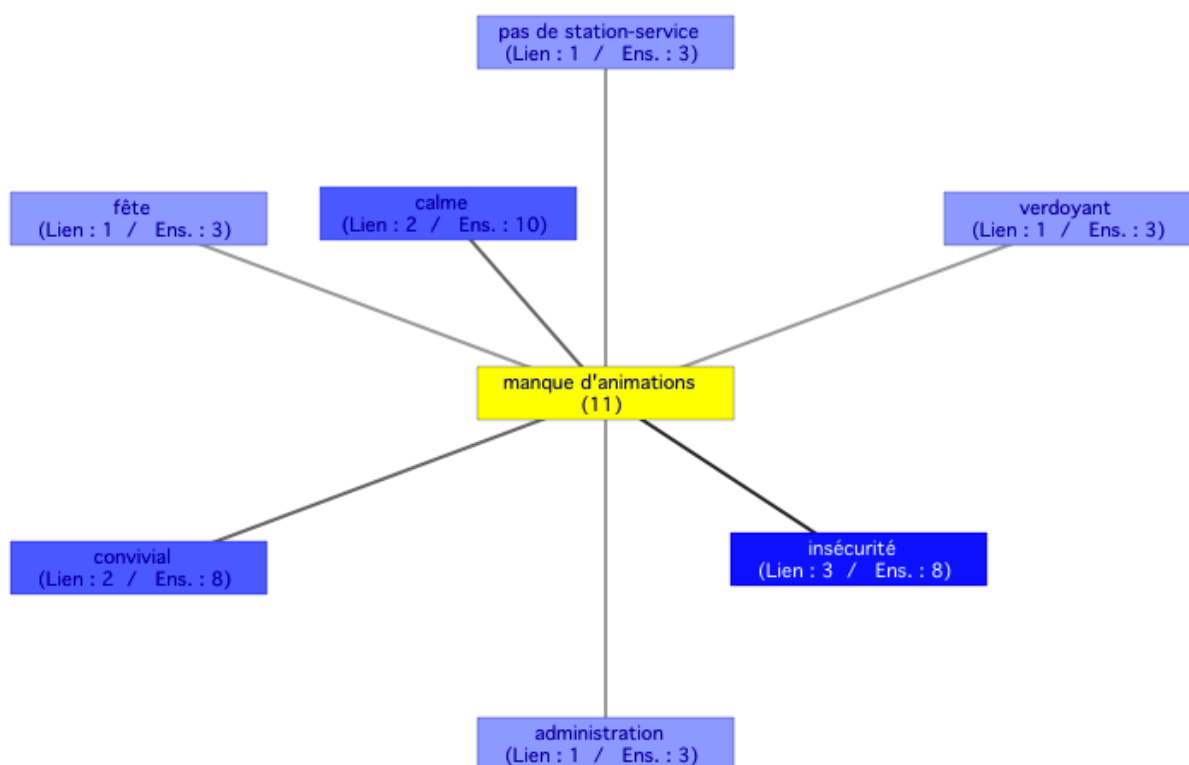


Figure 110: Éléments identitaires de Jean Petit

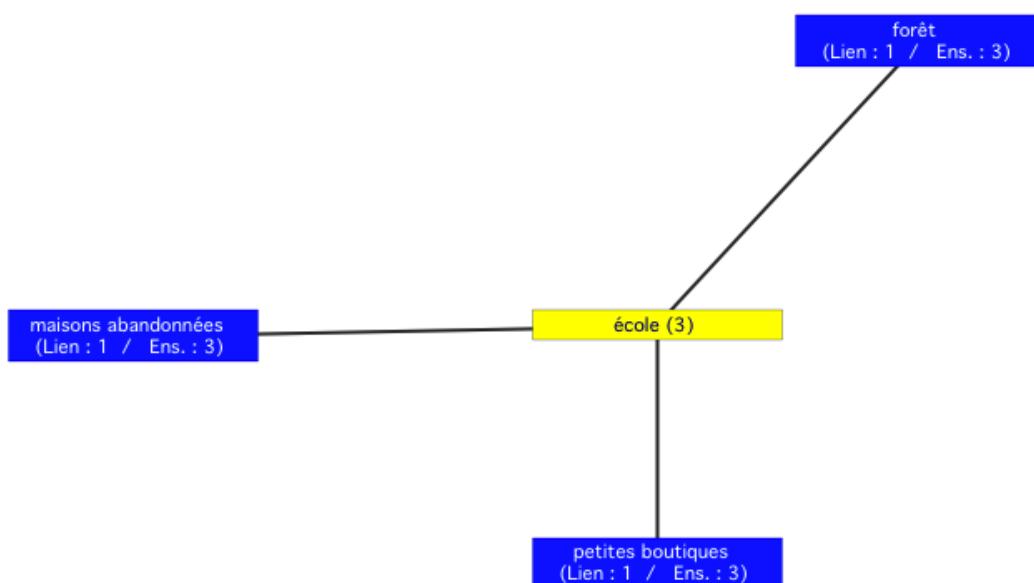


Figure 111: Éléments identitaires de Bois Blanc



Figure 112: Éléments identitaires de Hell Bourg

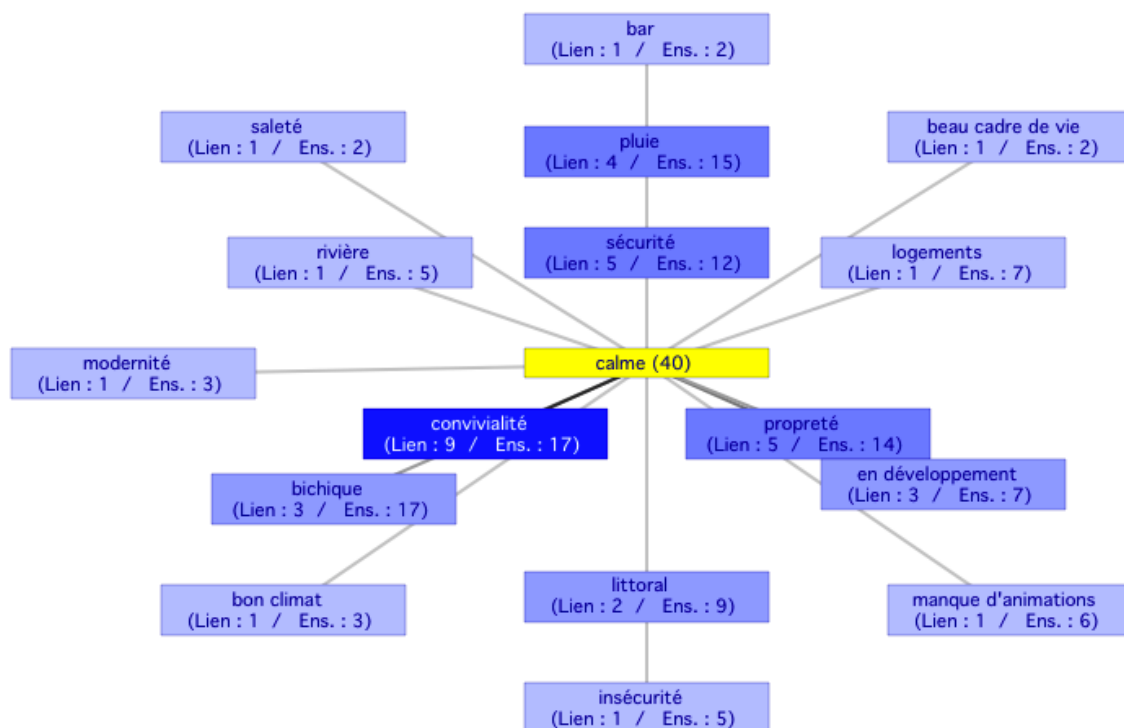


Figure 113: Éléments identitaires de la Rivière des Roches

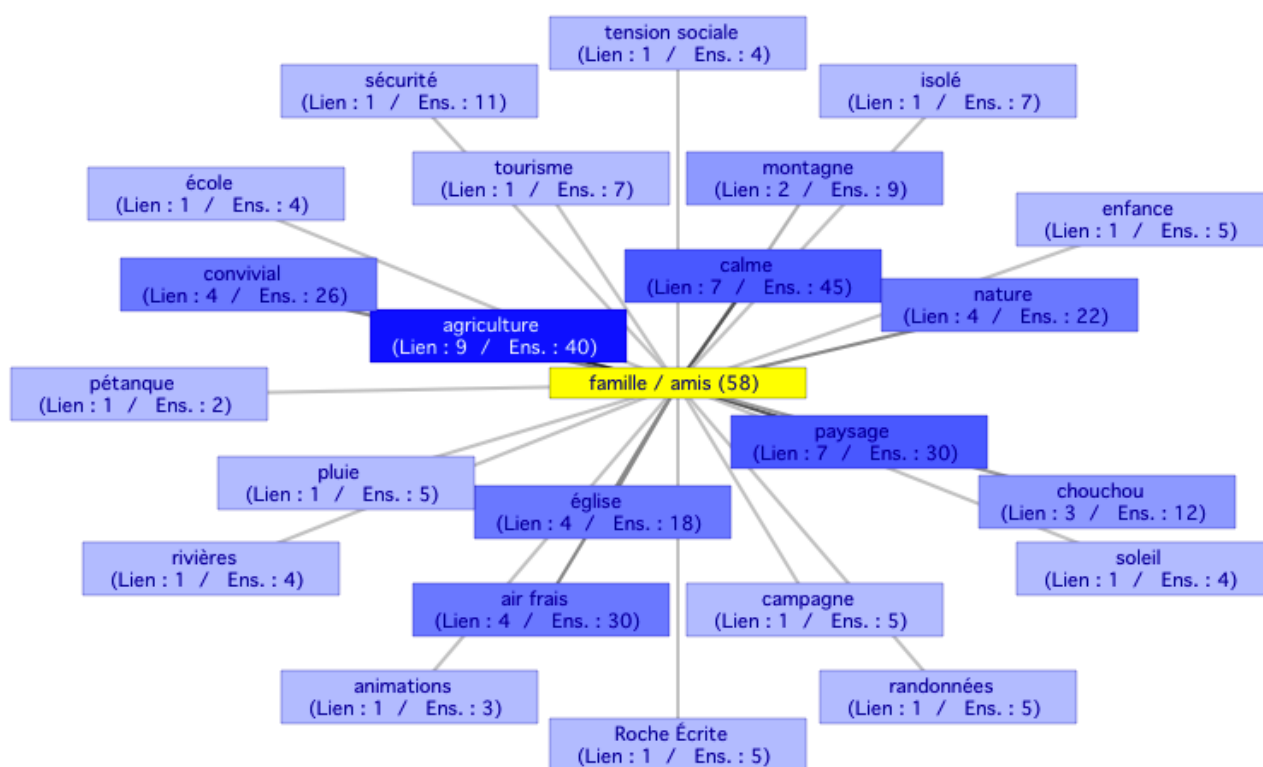
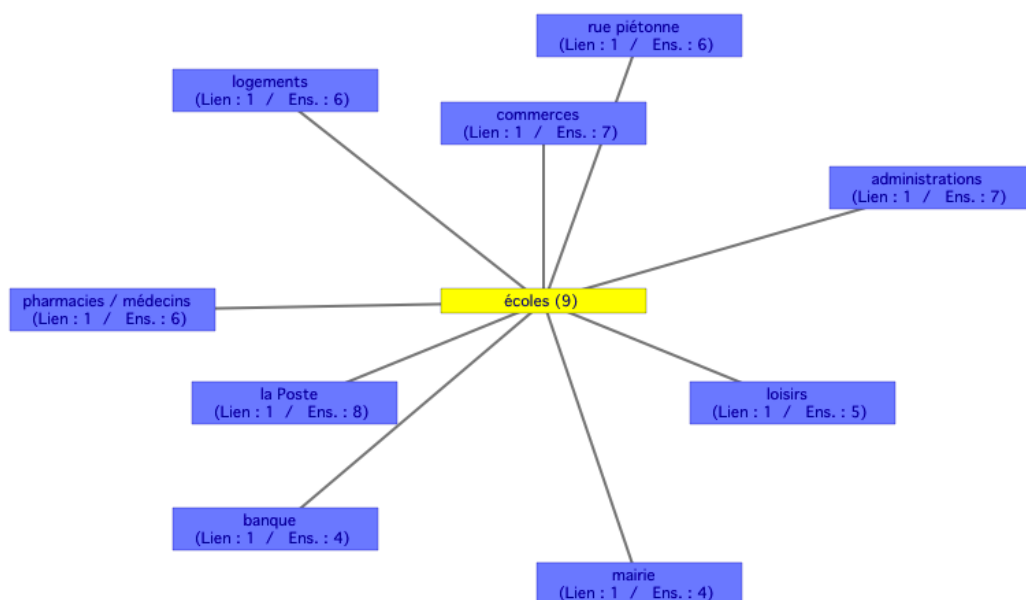
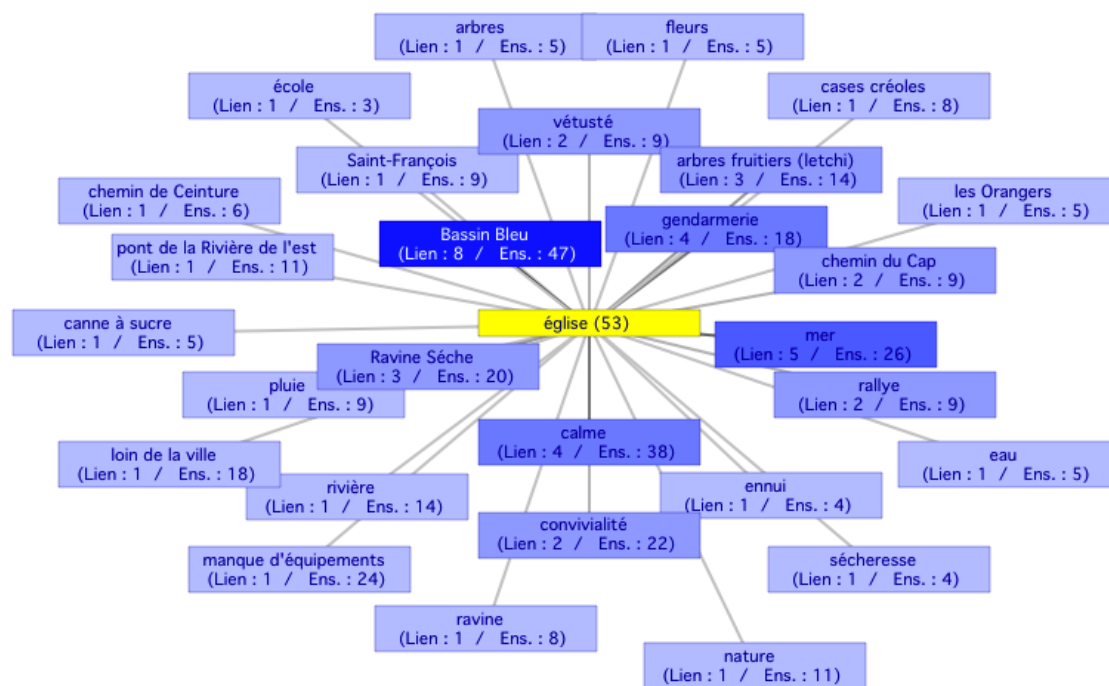


Figure 114: Éléments identitaires de Grand Ilet

## - Type 2 - Les quartiers à perception mitigée



**Figure 115: Éléments identitaires du centre-ville de Saint-Denis**



**Figure 116: Éléments identitaires de Sainte-Anne**



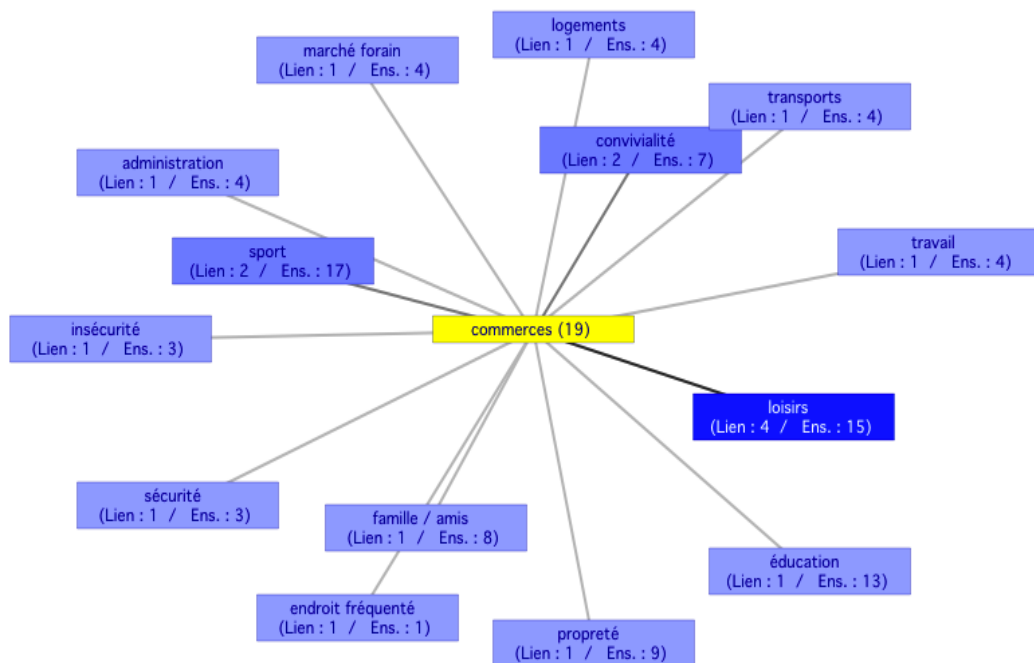


Figure 117: Éléments identitaires du centre-ville de Saint-André

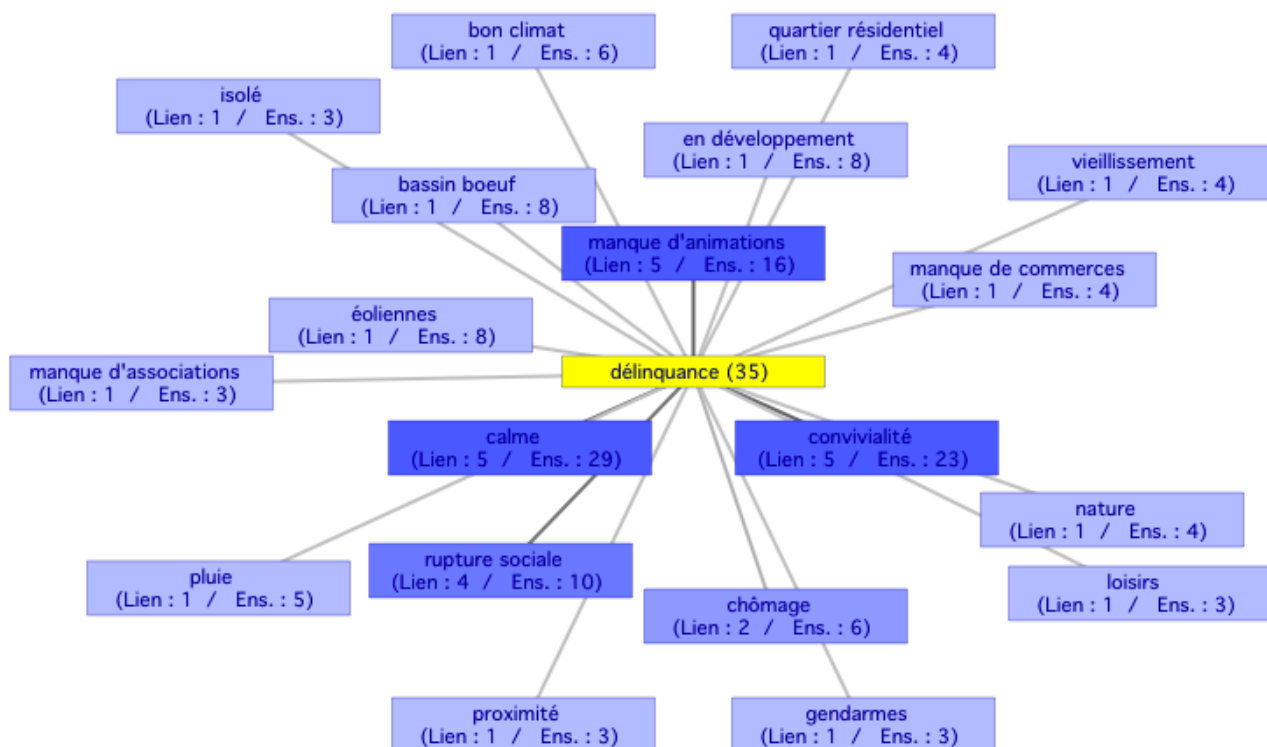
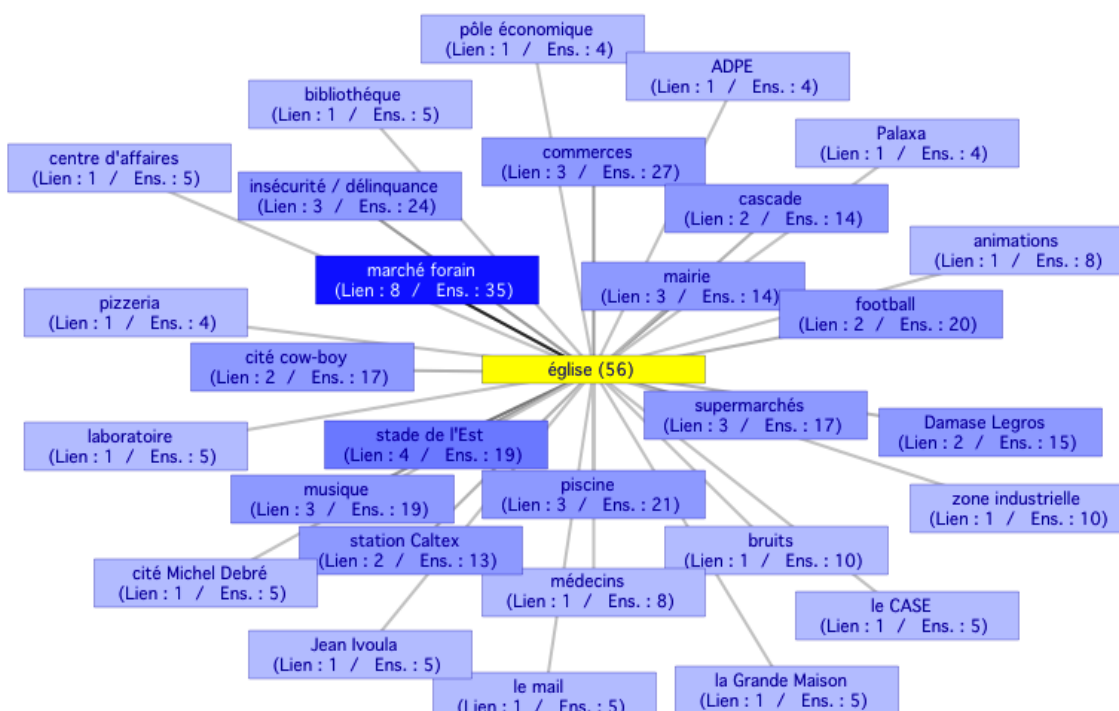


Figure 118: Éléments identitaires de Bagatelle



**Figure 119: Éléments identitaires du Guillaume Saint-Paul**



**Figure 120: Éléments identitaires du Chaudron**

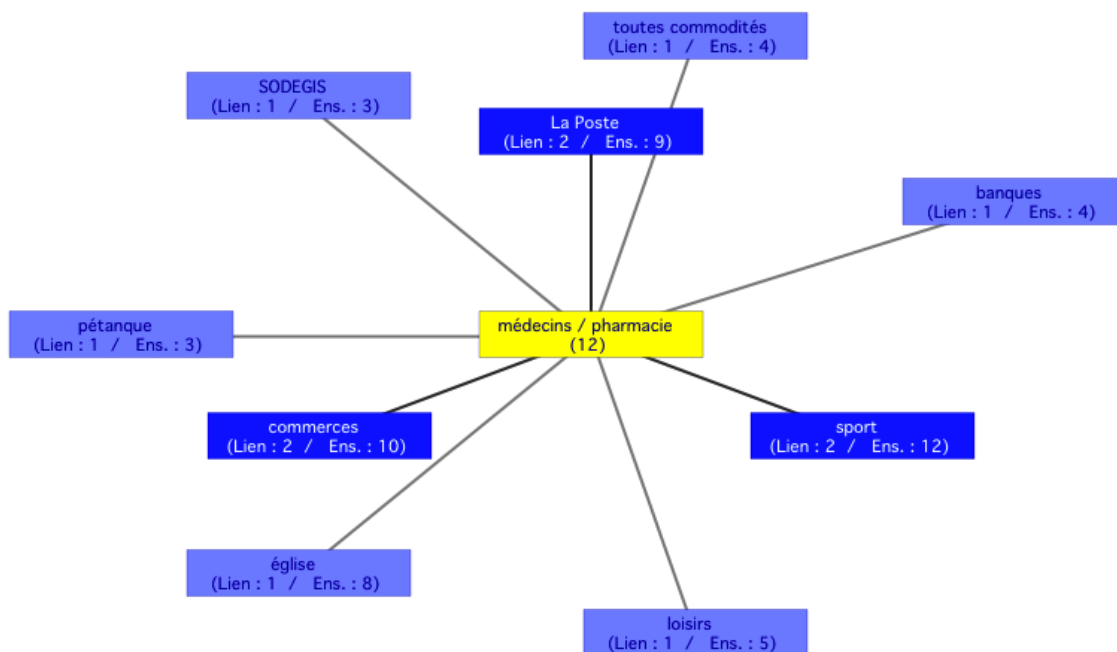


Figure 121: Éléments identitaires du centre-ville du Tampon

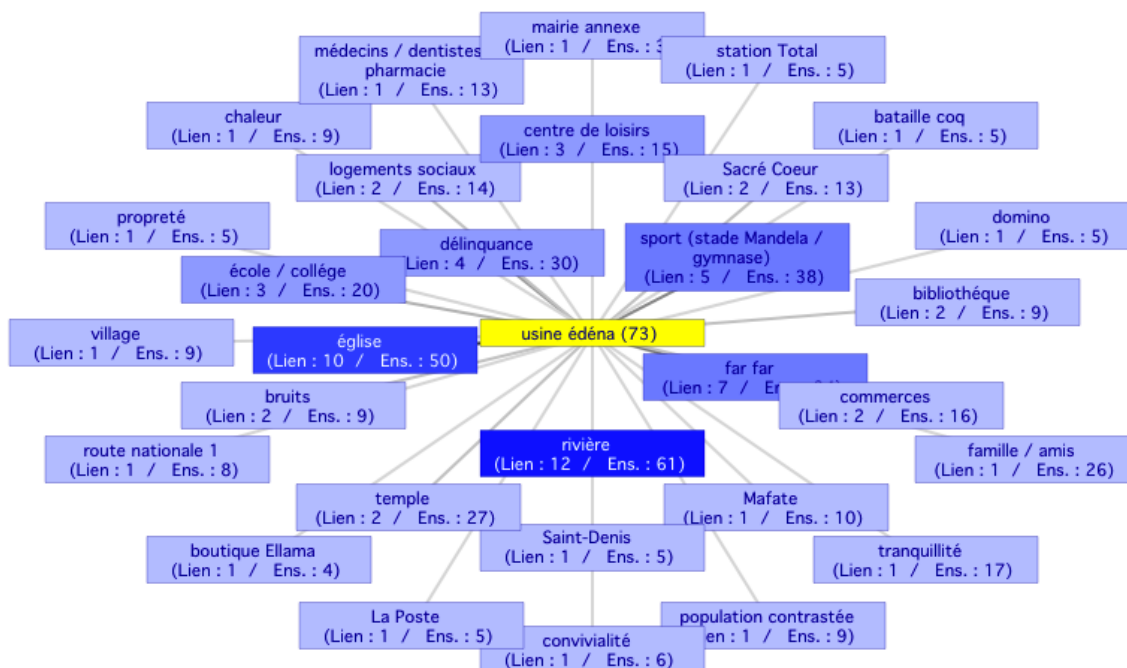


Figure 122: Éléments identitaires de la Rivière des Galets

# Calculs des seuils d'apparitions de 36 équipements et services dans les quartiers

Type d'équipements	Correspondance actuelle (40 commerces et services de référence)	Seuil d'apparition dans les quartiers à La Réunion (en nombre d'habitants)	Seuil d'apparition dans les quartiers en France (en nombre d'habitants)
Gamme minimale	supérette	1550	221
	épicerie	222	
	école primaire	745	
	réparation auto et de matériel agricole	222	3
	maçon	353	
	menuisier, charpentier, serrurier	632	
	plombier, couvreur, chauffagiste	353	13
Gamme de proximité	boucherie, charcuterie	1096	
	boulangerie	222	
	bureau de poste	1096	
	électricien	353	
	centre de santé	5405	243
	pharmacie	1165	
	plâtrier, peintre	353	33
	boulodrome	1096	
	coiffure	831	
Gamme intermédiaire	ambulance	1805	43
	banque ou caisse d'épargne	2662	
	collège	1165	
	droguerie, quincaillerie	718	22
	gendarmerie	2202	881
	police	4898	
	librairie, papeterie	2153	
	magasins de chaussures	2227	27
	magasins de meubles	353	22
	magasins d'électroménager	353	27
	magasins de vêtements	718	
	trésorerie	4446	443
	supermarché	2205	32
	hypermarché	2349	32
	école de conduite	1962	13
	piscine	2202	
	stade	718	13
Gamme supérieure	cinéma	2349	1199
	urgences	5405	119
	laboratoire d'analyse médicale	2662	
	parfumerie	353	32
	horlogerie, bijouterie	2662	16

**Tableau 33: Détails des calculs du seuil d'apparitions des équipements et services dans les quartiers**

# Récits de vie

Des habitants nous ont livré leur vécu au cours de nos enquêtes de terrain. Nous les avons retranscrits intégralement.

## A) FRÉDÉRIC SIVA, ADULTE-RELAIS À TERRE-SAINTE POUR L'ASSOCIATION LES ALIZÉES

Entretien réalisé le 1/02/2010 au siège de l'association à Terre-Sainte

Monsieur SIVA : Le chef de projet de quartier de Terre-Sainte est Mlle NOURRY en aménagement. Terre Sainte est un petit village de pêcheurs. Des immeubles se sont implantés comme l'immeuble Paille-en-queue. La promenade des Alizés, on y fait du foot, des jeux pour enfants, un podium. Il y a la RHI Tanambo. Le CUCS s'occupe de la rive littorale au village de pêcheurs à côté de Tanambo et Terre Sainte les Hauts le long de la route nationale. Les bidonvilles près de la quincaillerie correspondent à la RHI du Cap. Les gens ont été délocalisés par la SEMADER. La RHI du Cap fait partie de la promenade des Alizés. L'immeuble Tisserin est composé de 3 immeubles construits par la SEMADER. Des difficultés d'intégration au niveau de l'immeuble. Les habitants ont emmené les poules et les volailles pour l'élevage et leur jardin. Ces gens ne sont pas préparés à vivre dans les immeubles. Il y a des problèmes qui reviennent en surface. L'association Alizés du Cap s'occupe de l'éducation dans le cadre de l'ERE (E Réussite Educative) et de l'animation. Dans le quartier, nous avons un club de foot, un basket club de Saint-Pierre au stade Nelson Mandela et un club de tennis. Le quartier compte trois CASE : Kichenin Vaillant, Robert Charles et Croix Jubilé. Concernant les terrains de foot, ils sont localisés au complexe de Terre-Sainte, un lycée, un collège, Terrain Rouge à Terre Sainte les Hauts et la promenade des Alizés. On a eu une grosse évolution dans le quartier : le chômage, une population en grosses difficultés, illettrisme. Le quartier est classé Zone Urbaine Sensible (ZUS). Le collège est classé en ZEP (Zone d'Éducation Prioritaire). Nous avons aussi le problème des grossesses précoces, des drogues dures et douces, celui des cités et du chômage des jeunes. Au niveau de l'animation, c'est pas évident. Les 16-25 ans sont sans scolarité même s'il y a une mission local et des organismes de formation sur le terrain. On essaie de casser ces habitudes qu'ils ont. En termes de délinquance, il y en a mais ça ne se voit pas.

L'intégration des publics migrants c'est une bonne chose ou une mauvaise. M. CLOES est l'adulte-relais de l'AJTS. Sa spécialité est le public mahorais. Au niveau des jeunes, ils se sont insérés. C'est en termes des parents que les difficultés se posent. Le côté révolutionnaire au niveau des jeunes mahorais que les parents se sentent plus réunionnais que leurs parents même si c'est un phénomène de groupe.

On a une évolution avec l'intégration de petits logements avec une petite plage au niveau de la DSQ. C'est le petit Saint-Tropez pour le week-end. On y organise le SAKIFO, le Ri Sofé et le Téléthon. Pendant les vacances, on accueille un public de 3 à 17 ans. L'animation du CASE est faite pour les 3 à 11 ans dans le cadre de l'opération OVV (Opération Vie Vacances) organisée par l'AJTS et les Alizés. Notre association est porteur lors du Dipavali sur Saint-Pierre. Nous sommes associés à l'association des parents d'élèves de 2 à 3 ans avec Edith Piaf et Albany. M. LAGARRIGUE qui s'en occupe. À l'école Albert Camus et Jacques Prévert, l'AGPA (association) qui s'occupe des écoles et de l'animation du mercredi pour la jeunesse. Un dispositif vacances est mise en place au CASE Dominique. L'association Alizés du Cap compte 15 personne sur l'aménagement du territoire du quartier. L'animatrice des parents d'élèves sur les axes de la fonction parentale entre 0 et 3 ans. Nous travaillons avec le CASE Marmaillon sur la Ravine Blanche. Nous donnons un coup de pouce à l'école Jean Albany face aux difficultés liées à la lecture. Au cours des pauses méridiennes, on est avec les jeunes le midi. On organise un café-parent dans les écoles Albert Camus, Jacques Prévert, Edith Piaf et Albany. L'association Alizés du Cap fait du soutien scolaire à travers un dispositif de classe d'aide aux devoirs. L'ERE est un dispositif de la politique de la ville. Il s'intéresse aux difficultés de l'enfant, de la famille, de l'école et de la vie quotidienne. Tous les acteurs sociaux du quartier sont mobilisés avec les écoles et les collèges, soit les 3-16 ans pour le langage, l'éducation et la santé. Des assistants sociaux travaillent dans le quartier. Mlle NOURRY est la coordinatrice du dispositif. L'AJTS est situé à la rue Auguste Langlois.

## B) RAPHAËL FOLIO, HABITANT DE HELL BOURG

Entretien réalisé le 25/08/2010 Hell Bourg

Durée : 36 min

Monsieur FOLIO, 87 ans

**Sylvie HOAREAU :** *Quel est le meilleur souvenir que vous avez gardé de la vie de votre quartier ?*

Monsieur Folio : Ici à Hell Bourg ?

**Oui.**

Ben écoutez le meilleur souvenir ... j'ai des tas de souvenirs. J'ai beaucoup de souvenirs parce que ça fait 40 ans que j'habite dans ce quartier. Mon meilleur souvenir c'est au début quand je suis arrivé ici. La notion de patrimoine n'était pas encore bien ancrée dans l'esprit des gens. Eh bien, j'ai créé ici, dans ce village vu son importance. Il n'y a pas un coin dans l'île où on trouve encore des bâtiments, vous voyez des souvenirs qui parlaient de l'ancien temps . J'ai voulu sauvegarder tout ça et ainsi j'ai créé la première association de défense du patrimoine. Avec des gens du pays on a pu sauvegarder ce patrimoine. C'est le premier village qui a ainsi été protégé, la protection des bâtiments et des monuments historiques. Si bien qu'Hell Bourg est le seul village à l'intérieur de l'île que tout le monde connaît. Il est le village qui a le plus de bâtiments, de monuments classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques. C'est le cirque de Salazie qui est le plus riche. Cilaos n'en a pas. Nous ici on a l'église de Grand ilet. Vous connaissez cette rue qui a été classée monument historique . Nous avons la maison Folio qui est inscrite à l'inventaire des monuments historiques. Nous avons les deux petits kiosques qui sont inscrits aux monuments historiques et le monument, le monument aux morts. Vous voyez c'est au point de vue historique le village nettement le plus important avec à l'intérieur divers points de vue. Vous allez à Cilaos il y a rien, à Mafate encore moins. Rien n'est classé. Même des villes comme le Tampon et les autres villes de 10 000 habitants ne sont pas aussi riches en monuments historiques. Et tout ça vient du fait qu'Hell Bourg était non pas la capitale puisque le gouverneur logeait souvent ici. C'était la vice capitale si vous voulez . C'était la capitale en second.

**Pouvez vous parler de la maison du gouverneur ?**

La maison du gouverneur elle est là. Je vais vous la montrer tout à l'heure. Elle est ici, elle là dans la plaine. Elle aussi elle est comme la maison Folio. Elle date de cette époque. Et elle a été conservée comme ça. Vous voyez la maison Folio, les gens de l'époque n'avaient pas l'électricité, n'avaient pas l'eau, n'avaient pas tout ça. Dans la maison, il n'y avait pas de toilettes, il n'y avait pas de salle de bain, il n'y avait pas de cuisine. Tout était à l'extérieur. La maison, c'était pour dormir, pour recevoir. C'est ça la vie de l'époque. C'est ce qu'on essaie de montrer aux gens, de conserver tout ça, pour montrer aux touristes tout ça, c'est ce qu'ils attendent, de savoir, de voir La Réunion authentique. Il ne veut pas aller se balader la rue Maréchal Leclerc ou autre à voir des boutiques. Les gens ont ça chez eux ce qu'ils n'ont pas chez eux c'est ça. J'ai conservé pour montrer aux gens . Vous voyez bien avec ça ça suffit. Mon fils a monté sa petite entreprise et il gagne bien sa vie. Le jardin. Regardez le jardin. Vous ne trouvez plus de jardin comme ça. Il y a 50, 100 ans de ça tous les jardins étaient comme ça parce qu'il n'y avait pas d'importations de plantes. D'abord parce qu'on n'avait pas les moyens. On allait dans la forêt pour choisir les plantes. Vous retrouvez ce jardin de légumes qui ne ressemblent plus au jardin actuel. C'est ce qu'on appelle les jardins créoles. Ils sont authentiques parce que maintenant si vous lisez les journaux. Un beau jardin, les journalistes ne savent pas ce que c'est. Un jardin créole, ils bâtissent le jardin créole. Un vrai jardin créole, c'est le jardin comme ça. C'est le jardin d'antan. Nous, nous avons conservé. Moi, j'ai conservé aussi. Je ne veux pas parce que j'ai envie de faire comme tous les gens rasé les arbres mettre du gazon, des parterres, des roses, et caetera.. Ça n'aurait pas attirer les touristes. Si les touristes viennent chez nous. Ce qu'il n'a pas c'est ça (*l'homme montre son jardin*). Il ne peut pas avoir à cause du climat. Beaucoup de plantes sont du pays, des plantes endémiques. Voilà si vous voulez Hell Bourg longtemps c'était ça. Hell Bourg longtemps c'était. Regardez Hell Bourg. Vous avez circuler un petit peu dedans ?

**Oui.**

Dans le village. Vous avez vu. C'est unique à La Réunion encore. Je vous dirai pourquoi. Ce quadrillage de ruelles à angle droit. Comme une petite ville. Comme Saint Denis. Parce qu'Hell Bourg c'est le seul village des Hauts, dans les Hauts, même le Tampon n'a pas ça. C'est le seul village des Hauts à avoir cette structure parce qu'à l'époque quand le gouverneur s'est installé ici, il a demandé à l'armée française, puisqu'il y avait l'armée française là de lui tracer un village, de lui tracer une ville. Et c'est comme ça que vous avez ces ruelles à angle droit ici parce que les militaires eux quand ils construisaient une ville ils avaient dans la tête que la défense de la ville. Il fallait que la rue soit droite parce qu'on peut avoir la rue en enfilade. Et puis voilà. Tandis que d'autres si vous laissez les gens comme ils font dans le village à Cilaos vous voyez là. Tout ça ça tourne ; Il faut mettre des soldats à tous les virages. Voilà encore une des caractéristiques qu'Hell Bourg a à La Réunion que vous ne trouverez pas ailleurs .

***Est ce que dans votre vécu du quartier, avez vous un pire souvenir du quartier ? Des ruptures, des éléments ....***

Ici, il n'y a pas eu beaucoup d'évènements, de ruptures parce que précisément on au bout d'un moment, on a formé une association. On a voulu protéger le village. On a empêché que le village soit détruit et remplacé par des constructions en béton. On a dit aux gens. Là là, C'est le Conseil Général de l'époque qui nous avait aidé. On a dit aux gens d'accord il faut créoliser le village. C'est-à-dire autant que possible le laisser. Maintenant dommage il n'y a plus personne pour s'occuper . Quand j'étais jeune je m'occuper du village. Maintenant je suis vieux et malade. On laisse aller quoi. Ici, si vous avez votre maison. Et bien vous n'avez ni le droit de détruire, ni le droit de construire sans demander l'autorisation de l'architecte des bâtiments de France. Ça c'est important. C'est pour cela qu'on a pu sauvegardé toutes ces maisons créoles. C'est parce qu'on a empêché la destruction de ces maisons. Sinon, ça aurait été comme toutes les villes. Vous auriez eu des cases en béton. Ce n'est pas des vilaines cases. Mais ça n'aurait plus été La Réunion. Nous on a conservé. Mon meilleur souvenir c'était à l'époque quand je m'occupais de ça. On se bagarrait les uns avec les autres. Mais c'est rien que pour que ça passe, pour que les gens acceptent que le village conserve son caractère, eh bien, on donnait des subventions aux gens. Quand quelqu'un venait nous voir il disait : « Ben voilà, je veux modifier ma maison ». On disait « D'accord ça se fera sous le contrôle des architectes des bâtiments de France pour avoir un suivi créole du travail. » Et on donnait une subvention pour faire les travaux. Par exemple quelqu'un qui faisait des travaux sur sa maison, il y avait jusqu'à 60% de remboursement de frais de travaux. Ce n'était pas du tout rien parce qu'on avait conscience qu'il ne fallait pas empêcher les gens d'évoluer. Vous voyez dans ces maisons où je vous parle ici, il n'y avait pas d'eau, pas d'électricité. Il fallait qu'on en mette. Moi, dans une maison ancienne, j'ai l'électricité, j'ai la télé, j'ai tout, j'ai un ordinateur, j'ai tout ce que vous avez vous mais je n'ai pas démoli ce qu'il y avait dans le passé. Maintenant, j'ai fait une salle à manger dans une pièce, une autre j'ai fait une salle d'eau, une autre j'ai fait une cuisine. Parce que maintenant, on ne vit plus comme on vivait avant. Avant, la cuisine, c'était le petit bâtiment qu'on voyait là bas. Ici, c'était la salle à manger. Là c'étaient les chambres d'amis, et cætera. Les toilettes étaient dans le petit bâtiment à côté. La maison pour la gardienne, pas pour la gardienne, pour la cuisinière. Voyez elle logeait là dedans. Tout ça c'était dans l'organisation bourgeoise de l'époque. Maintenant, on ne peut plus faire ça. On ne peut plus vivre comme un bourgeois vivait il y a 100 ans. Ce n'est pas la même chose. Nous on a l'auto, on va à l'écart. On a tout ce que vous voulez . On a l'eau. On a l'électricité. Et encore à propos, pour vous montrer. Hell Bourg est le seul village de La Réunion à l'époque du gouverneur qui avait l'électricité parce que le gouverneur était ici. Il y a encore une petite centrale près de station thermale avec de l'eau qui venait en cascade. On faisait tourner une turbine et puis on avait une petit courant quoi.

***Et comment imaginez vous l'évolution du quartier pour le futur ?***

Moi, pour le futur, je vois Hell Bourg dans le sens d'une évolution dans la continuité de la conservation. Il ne faut pas qu'Hell Bourg fasse comme Saint Denis ou ailleurs : rompre complètement avec son passé. Qu'elle devienne une petite cité moderne. Enfin tout ce que vous voyez. Moi, je suis pour au contraire qu'on préserve au maximum. C'est de ça qu'Hell Bourg va vivre. Parce que sin on veut, Hell Bourg on ne peut pas faire d'industrie. Ce n'est pas possible. La seule chose qui peut servir au développement d'Hell Bourg c'est l'agroalimentaire. Enfin un petit peu quoi. Les fruits, on peut produire des fruits. On peut élever des poules, des canards, des cochons. On peut produire tout ça mais c'est tout. On ne peut pas faire de la canne. On n'a pas de ressource minière. Donc qu'est-ce qu'il reste ? Le tourisme. Il faut qu'on développe le tourisme. Et pour développer le tourisme. Il faut faire des choses attrayantes, qui attirent le touriste. C'est pour ça que moi à l'époque, c'est moi qui ait fait ça. Vous savez que maintenant Hell Bourg est inscrit dans la catégorie des plus beaux villages de France. Non mais ça c'est grâce à moi. C'était mon idée et j'ai réussi à le faire faire. Les honneurs lui sont rendu. Le plus beau village de France. Qu'est ce que je voulais dire : un village de caractère. C'est à dire qu'on fasse des promenades pour les gens, des circuits comme avant. Avant, il n'y avait pas d'autos sur les routes. Les gens étaient ... Les routes étaient libres. Bon, on ne va pas libérer toutes les routes mais on pourrait libérer un petit coin, rendre joli. Vous voyez. Pour que les gens, pour que les touristes puissent se promener . Et une petit coin ! Il faudrait surtout veiller à ce que ce petit coin ait du caractère. Enfin, qu'il procède du passé d'Hell Bourg qui évolue du reste. Dans les projets, on parle actuellement. On parle beaucoup de routes piétonnes. Moi, je ne suis pas pour une rue piétonne à 100% parce que les pratiques des gens ont évolué. Mais je suis pour une rue semi piétonne. Je voudrais que la route qui traverse le village et bien soit débarrassée des autos qui prennent tous les stationnements. Qu'il n'y ait plus de stationnements. Qu'on élargisse et qu'on laisse juste un petit passage au milieu pour les voitures. Je crois que vous avez une route comme ça à Cilaos où les voitures un petit bout. Bon mais faites pareil. Il n'a aurait plus de gêne. Les trottoirs sont plus élargis. Les gens pourraient se promener. Les commerces. Ils achètent chez les commerçants. Ils font vivre le village. Comme même là vous êtes sur un trottoir vous avez vu les trottoirs. Quand deux personnes se croisent, il faut bien qu'il y ait l'autre qui descende de la rue pour laisser l'autre passer. Ben qu'est ce que vous voulez ... Et quand ce village a été construit. Il a été monté parce qu'il n'y avait pas d'autos. Là les gens avaient toute la rue pour eux. C'est ça qu'il faut voir. Si le touriste vient ici et puis il est obligé de sauter d'un trottoir. Il y en a deux qui passent et puis ils n'arrivent pas à croiser. Il y a deux qui descendent et puis il y l'autre qui monte, etc. Enfin pas ça. Les commerces ne sont pas mis en valeur. Les commerçants ne font pas d'affaire. C'est ça l'avenir d'Hell Bourg. C'est son passé. A mon avis quand on est dans un petit village enclavé où vous n'avez pas d'autres possibilités de développer, de développement, d'offrir à la population du travail. Vous êtes jeune, vous voyez le maire. Vous demandez Monsieur, je



peux discuter avec vous . Je lui ai dit mais mr le maire dans 10 ans d'ici vous avez 7000 habitants . Dans dix ans d'ici vous aurez 20 000 . Il faut voir où on met ça. Il faut voir qu'est-ce qu'on donne le travail. Quel travail il y a ? En dehors du tourisme. Je vous dit peut être qu'il y a l'agroalimentaire. Vous avez l'agroalimentaire à Grand Ilet. Ah c'est un village qui a profité , qui a vraiment profité. Grand Ilet s'est développé. On a jamais vu un village à La R » union où il y a eu un développement pareil grâce à l'élevage notamment. On a construit un créneau. Qu'est-ce qu'Hell Bourg peut faire ? Hell bourg ne peut pas faire d'élevage parce qu'il y a le tourisme. Il y a le thermalisme. On peut toujours se lancer dans le thermalisme. J'ai donné l'idée au maire et à tout le monde quoi. J'ai dit le thermalisme on l'a laissé tombé. Ça existait. Vous avez vu les thermes ?

***Ici, on a des thermes ?***

Les anciens thermes ?

***Non.***

Parce qu'Hell Bourg c'est une station thermale. Il y avait des thermes. Les touristes mais aussi les aristocrates pouvaient aller. Tous ces gens là venaient ici pour aller aux bains. Ils prenaient leur bain en bas. Ces bains ont été ensevelis par le cyclone de 40, 1840. Ces bains ont été ensevelis. Mais il y a les ruines. Ces ruines, qui les a déterrés ? C'est encore moi. Moi, je suis allé en France, j'ai demandé une subvention au ministère de la culture. À l'époque on m'avait donné 20 000 francs . On me les a envoyés parce que vous ne faites pas de l'archéologie comme ça sur un site archéologique. Ben c'est le premier site archéologique qui a été fait : la redécouverte des thermes. Et bien l'eau est toujours là. Alors le ministère de la culture m'avait donné 20 000 francs, m'a donné trois experts parce qu'il n'y avait personne ici pour faire de l'archéologie. Ah ben l'archéologie il faut quelqu'un qui s'y connaît. Là il gratte pour ne pas casser. Ça ne part pas pif avec un coup de pelles. J'ai monté un stage avec des jeunes. J'avais 20 jeunes qui faisaient ça gratuitement. Je leur donnais simplement à manger. J'avais un logement pour 20 jeunes. Et puis, on a déterrés les thermes. Descendez vous allez voir. Les ruines des thermes. Les ruines de la centrale hydroélectrique qui restait. C'est moi avec mon équipe qui l'avons déterrée. Ben oui, toutes ces eaux thermales on pourrait peut être les retrouver. Vous savez que le thermalisme pour les touristes c'est comme même très important. Non pas en faisant comme à Cilaos une station thermale où tous les gens n'y vont pas. Mais si on faisait autre chose. Ça intéresserait les gens. Ça ferait venir les touristes. Ça ferait venir des gens de toute l'île. On aurait un traitement thermal avec une petite équipe de piscines. Vous voyez il y aurait des tas de choses à faire mais les gens n'ont pas de ... je sais pas. Ils préfèrent demander un RMI ou un emploi etc. au lieu de dire il nous faut, donnez nous un petit coin de vie et puis on va vous donner du travail. Si on prend une piscine, on peut embaucher plus de 100 personnes. Avec tous les touristes, tous les gens qui vont venir pour prendre un bain thermal, naturel parce que cette eau avaient des propriétés qui sont égales. L'eau de La Réunion avait les mêmes propriétés que les sources de Vichy en France. À l'époque les gens qui venaient là venaient se soigner. Il y avait une station thermale. Plus de station thermale, on fait une piscine. Tout le monde pour 5 euros, pour 10 euros. Tout le monde peut rentrer dedans, prendre son bain, le temps qu'il veut puis revenir, repartir, enfin d'autres, etc. Ça ferait venir pas mal de gens. Et combien de gens ils gagneraient à manger et tout ça. Parce que quand vous avez un truc comme ça, ça fait venir des gens, qui gagne ? C'est le commerçant. Ces gens mangent du tourisme, les restaurateurs, les logeurs. Et tous ces gens là ça crée une chaîne économique. Grâce à la station thermale. Les gens en principe viennent pour le bain. Ben il faut qu'ils mangent, ils faut qu'ils boivent, il faut qu'ils dorment. Il faut que déjà tout ça c'est prévu. Et puis ils voient des choses, ils achètent. Les commerçants. Je ne sais pas. Ils leur vendent des tee-shirts, n'importe quoi. Des petits objets. L'artisanat.

***Est-ce que ça ne ferait pas venir des gens qui disent « Ah c'est bien ici, on voudrait bien s'installer et rester » ? Ça ne ferait pas un apport de population supplémentaire . ?***

Il y a des gens qui nous le demandent. Ils demandent s'il n'y a pas moyens de trouver une maison etc. Mais la plupart des gens, ils voient ça parce que les autres maisons ils ne voient pas, ils ne se rendent pas compte. Ils voudraient une maison comme celle là. Mais ça il n'y en a plus, il n'y en a presque plus. Puis ici, il ne faut pas oublier que c'est un cirque qui a été bouleversé géologiquement. C'est le cirque où la terre bouge le plus. Partout, il y a toujours des petits éboulements. Donc on ne peut pas construire n'importe où. Et le cirque n'est pas extensible. Il n'y a pas beaucoup de places pour rester.

***Justement, est-ce qu'il n'y aura pas une évolution des constructions en vertical.***

Comme je vous dis il faut choisir. Ou alors vous faites une ville comme Saint Denis avec des immeubles, des gratte ciel et tout ça. Bon ben les gens viendront vivre comme ils vivent à Saint Denis. C'est tout. Vous n'avez pas créé et puis gardé. Il ne faut pas non plus. Un pays qui n'a pas de mémoire c'est un pays foutu. On ne peut pas vivre sans mémoire. Vous pouvez vivre sans mémoire vous ?

***Non.***

Ben c'est pareil pour tout le monde ça. Si vous supprimer ce lieu de mémoire : comment vivaient les gens avant, donc le village, les petites routes sinueuses, étroites, et tout ça. Ils ne vont pas venir. Comment voulez vous que quelqu'un par exemple si vous transportez un quartier de Sainte Clotilde ou autre ici. Vous croyez que les gens viendront voir les buildings ou autres. Les gens, ils ont mieux à côté de chez eux. Beaucoup plus jolis, beaucoup plus grands. Parce que là bas ça a été fait sur mesure pour eux. Ici, si on détruit tout notre passé ben La Réunion est foutue. Comme je vous dit La



Réunion elle n'aura plus de mémoire. Et on ne vit pas sans mémoire. La langue, notre façon de vivre, notre cari, notre rougail et tout ça ça fait partie. Ça fait partie de nous. Si vous donnez à un touriste qui arrive ici tous les jours du steak frites. Parce que là bas chez lui il mange du steak frite tous les jours. Il va vous dire : « Je ne suis pas venu à La Réunion » pour manger du steak frite. S'il demande, vous lui donnez un beefteak frite. Vous l'avez dans votre frigo. Vous lui donnez. Mais vous n'allez pas inviter des gens de l'extérieur à manger un beefteak frite chez vous. Vous ferez un cari : un cari de poulet ou bien de poissons et vous lui donnez à manger. Comme ça en goûtant votre cuisine, il gardera quelque chose. Si vous lui donnez un beefteak frite, il va vous dire : « Ben chez moi, les beffteak frites, je suis plus habitué que vous. Chez moi, il y en a beaucoup.

***Pour donner une image future au quartier ce serait plus alors de s'appuyer sur son passé.***

Un village comme Hell Bourg ne peut vivre qu'aux dépends de son passé. Ou alors il aura une vie artificielle. Mais que les gens ne rechercheront pas. Sinon, il n'y a qu'à construire un logement avec 50-60 logements et on vous loue un appartement. Vous croyez qu'ils viendront ? Non. Ils ne viendront pas.

***Les jeunes sont-ils restés dans le quartier ou bien ?***

Le village n'est pas organisé. C'est le plus grand cirque. Il est loin et il y a beaucoup d'îlets. Il n'y a pas d'agglomération. Hell Bourg fait près de 7000 habitants. Salazie doit faire un peu moins je crois. A Grand Ilet, partout il y a des petits agrégats mais c'est dur à y aller. Vous avez vu la route ? Combien ça coûte la route pour l'entretien de la route ? Il y a toujours des gens en train de travailler dessus. C'est un village qui revient cher si vous voulez. L'administration globale. Il faudrait que les responsables se mettent à réfléchir. Plutôt les responsables parce qu'il y le maire, le Conseil Général, le Conseil Régional, il y a tout ça qui. Se mettent dans l'idée qu'il faudrait que les gens vivent par eux -mêmes au lieu de demander toujours cet apport extérieur au maximum. Qu'on éduque un peu les gens. Qu'il y ait une démographie comme même plus raisonnable. Là on aura beau faire ce qu'on veut dans la cadence où on va si vous avez 10 000 habitants de plus par an, vous ne pouvez pas créer 10 000 emplois par an. On ne peut pas. Ça on le sait ça. Mais si vous poussez les gens, vous les encourager à faire des enfants. Ben ils feront des enfants, et vous aurez 10 000 habitants de plus tous les ans. Comme vous pouvez créé 1 000 emplois au maximum ben il y en a 9 000 qui restent sur le carreau. Ça va faire une masse qui va nous retomber sur la tête. Les gens qui sont au pouvoir, ils n'ont pas de prospective. Un maire ne doit pas être un maire qui travaille seulement pour le présent. Qu'il s'occupe du présent d'accord mais qu'il voit l'avenir.

# Entretiens avec les acteurs

## A) INTERCOMMUNALITÉS

### I) CASud

Entretien du 4/05/2012 de 10h30 à 11h30 au siège de la CASud au Tampon avec M. Cyrille HAMILCARO, directeur général adjoint au développement local de la CASud.

M. HAMILCARO : Avant de commencer l'entretien et de poser les questions, je souhaiterais rappeler les compétences de laCASud. Elle dispose de compétences obligatoires et facultatives. Deux compétences sont majeures : le développement économique et touristiques et l'aménagement du territoire. Elle n'a pas toutes les compétences. En termes d'organisation, il y a un certain nombre de directions. C'est la direction du Développement Local qui porte, qui chapeaute les autres grands directions comme la régie de transport qui est exploitante de quelques lignes de bus ; la direction du SIG très collée à l'aménagement, à la cartographie et à la localisation des problèmes ; la direction de l'action sociale qui s'occupe de la politique de la ville mis en place dans le PLH surtout dans sa partie habitat ; le PLIE surtout dans sa partie insertion professionnelle.

Sylvie HOAREAU : La collectivité utilise-t-elle l'échelle du quartier pour l'aménagement du territoire ?

M. HAMILCARO : Par rapport au territoire, les projets sont en règle générale d'intérêt communautaire, sur les 4 communes. Mais on peut avoir un projet. Pour la promotion de Jean-Petit, on peut avoir une séparation, une production de produits spécialisés. La collectivité n'intervient que sur un projet comme la valorisation d'un produit du terroir, dans le cadre du PLH, de la desserte en matière de transport ou de l'insertion professionnelle des gens avec un public qui relève du PLIE. Si un quartier est intéressé par la production de fromage, un produit du terroir. Là on a des quartiers spécifiques. À Saint-Joseph, on a la Plaine des Grègues pour le safran. Au Tampon, la Plaine des Cafres est connue pour son fromage. À l'Entre-Deux, on a le choca et le café. Sur un terrain plus vaste, on utilise l'échelle du bassin de vie, l'échelle du Grand Sud. L'EPCI n'a pas vocation et compétences à intervenir sur un petit territoire. Pour le SCoT, vous pouvez voir Mme GRONDIN et pour le PLH avec M. LAFOSSE ou M. Xavier JOEL.

#### Thème 2 : Le rôle de la collectivité dans le quartier

Sylvie HOAREAU: Quelles sont les interactions entre les collectivités ?

M. HAMILCARO : Oui mais sur des projets bien spécifiques. Nous avons les projets de couvertures des zones blanches, les endroits qui n'ont pas la possibilité d'accéder à Internet. Les zones les plus concernées sont situées dans les Hauts. Ce qui permettrait aux zones les plus reculées d'avoir accès comme dans les Bas en termes de couverture Internet. Les projets en cours sont liés aux transports plutôt. Il s'agit de réaliser un PDU (Plan de Déplacement Urbains). Dans ce PDU, on prend en compte le mode de développement des gens, des quartiers aux centre-villes. On va mettre en place des investissements pour l'aménagement d'un TCSP reliant l'Entre-Deux, le Tampon et Saint-Joseph. Les déplacements entraînent inévitablement une augmentation entre les Hauts et les Bas, les Bas et les Hauts. Ainsi, le PDU aura un impact sur les quartiers.

#### Thème 3 : Le développement des quartiers

Sylvie HOAREAU : La maison avec jardin peut-elle encore avoir sa place dans le développement futur des quartiers ?

M. HAMILCARO : Oui. Oui. C'est l'option qui va être reprise dans le PLH. Ce modèle sera davantage préservé plutôt dans le territoire rural. Il y aura des regroupements de maisons mais des regroupements à l'horizontale au lieu d'un développement à la verticale pas adapté à la ruralité. Le modèle urbain est difficilement adaptable dans les Hauts. Cependant, cette politique nécessite une meilleure approche pour sauvegarder les terres agricoles et les espaces boisés en milieu rural car le modèle maison avec jardin est consommateur de terres. La verticalisation de la maison et la mise à disposition de l'OPAH d'un jardin familial. On n'aura pas un immeuble de 16 étages. Non. Mais un de 4 à 5 étages pour que chacun puisse avoir un petit lopin de terres, un petit jardin. Il faut que notre PLH puisse aussi faire ça. Une maison avec jardin c'est un peu plus de 100 m<sup>2</sup> en terme de surface de terrain avec le bout de terre devant et derrière ou devant ou derrière seulement. Tout ça à la verticale donne à chacun plus de 10 m<sup>2</sup>. La construction doit être arborée. Il faut qu'il

y ait un respect des espaces. Elle doit correspondre aux besoins de la population. Dans les immeubles, les gens sont privés de cours, de terrains agricoles. La volonté des élus et de la population est de garder le principe de la case à terre et avec un petit lopin de cour pour avoir un petit potager, voir ses enfants s'épanouir et avoir de quoi s'occuper.

Sylvie HOAREAU : Quels sont les axes de développement des quartiers ?

M. HAMILCARO : Non. Cela relève plutôt de la stratégie communale. La Communauté d'agglomération n'élabore pas une stratégie. Celle-ci doit être portée par la commune. On peut accompagner la commune mais pas faire de nous-mêmes.

Sylvie HOAREAU: L'habitant participe-t-il aux projets ?

M. HAMILCARO : Seulement dans le cadre des projets d'insertion liés au PLIE. On n'est pas dans un cadre de développement local entre l'EPCI et les habitants. Ce sera plutôt le rôle de la commune.

Sylvie HOAREAU: Pouvez-vous m'expliquer plus clairement le rôle de l'EPCI dans les projets de développement local. J'ai beau analyser les textes, je ne comprends pas.

M. HAMILCARO : Je vais vous faire un petit schéma. C'est très simple. L'EPCI fait tout ce que les communes n'arrivent pas à faire toute seule. L'EPCI est une structure que les communes créent pour pouvoir faire ensemble ce qu'elles ne pourraient pas faire toutes seules. Par exemple, la création d'une station d'épuration nécessite l'intervention de l'intercommunalité. Je vous donne l'exemple de la création d'une usine de transformation de la tomate à Jean-Petit. Un habitant de Jean-Petit veut monter une usine pour la transformation de la tomate sur un projet économique, d'artisanat ou industriel mais il a besoin de tous les acteurs. Pour obtenir un terrain, il doit regarder le PLU, le SCOT et le SAR. Il doit avoir une liaison routière que ce soit une route nationale, départementale ou communale. Il fait appel au Département ou à la Région éventuellement. Une fois la route tracée, il faut prévoir des transports pour venir acheter ou pour venir travailler. Là, il fait appel à l'EPCI. La Région finance la partie industrielle. Le Département est associé au projet par l'agriculture. L'EPCI intervient au niveau de l'aménagement et de l'économie. La commune met à disposition le terrain. L'exploitant de l'unité reste le porteur de projets. Il fournit la matière première. Un autre exemple, le miel. Il n'y a pas de maison du miel. Les gens le vendent au marché forain. On ne peut intervenir à partir du moment où la commune n'a pas réussi. Le rôle de la commune est primordial. Un autre exemple. Les habitants se plaignent parce qu'il n'y a pas assez de bus. Dans l'accompagnement, les habitants se plaignent auprès de l' élu de secteur. Celui-ci va contacter le maire qui va centraliser la demande pour remonter au niveau de celui qui a la compétence : intercommunalité. C'est elle qui fait les études de faisabilité et va réaliser l'action. En liaison avec la commune, elle va déterminer les modalités de réalisation. S'il faut mettre 4 arrêts de bus supplémentaires, elle détermine l'emplacement des arrêts. Les terrains ne nous appartiennent pas. C'est la commune qui les met à disposition. Il faut voir l'habitant, voir comment passer le marché, compter le nombre de voyageurs. On regarde soit la demande de la population en un secteur donné soit lorsque l'intercommunalité a perçu les besoins de telle ou telle population. À l'échelle de ce petit territoire, le développement local ne se fait pas. La commune n'a pas la compétence et les moyens, elle s'adresse à l'EPCI, à la Région ou au Conseil Général. Encore un autre exemple, les gens de Jean Petit descendent tous les jours pour avoir accès à ce qui relève de l'action sociale. Ils ont besoin du Conseil Général. L'habitant doit passer par la commune qui va contacter le conseil général. Je vous donne l'exemple de la région qui possède les compétences économique et l'insertion professionnelle. Les jeunes de Jean Petit doivent contacter l'EPCI, la région et la commune pour réaliser un projet en matière de formation professionnelle. Le point de départ d'un projet de développement local ne peut venir que de l'espace concerné. À Jean Petit, la commune a décidé de construire un gymnase. C'est une décision de l' élu du coin. Il y a 800 habitants à Jean Petit. L'activité agricole prédomine. Il faut négocier avec la région et le département pour avoir ce gymnase. Le gymnase sera fréquent deux mois après l'inauguration puis déserté sauf quelques fois par des écoliers. On a pris un projet d'en haut sans besoin sur le territoire et sans demande de la population. Cela abouti à des décisions malheureuses : Par exemple, la prison à Bois de Nèfles Cocos devait aller à Gol les Hauts. Il y a un conflit parce que les habitants ne sont pas préparés. On a aussi l'implantation du lycée de Tampon dans les années 1960. Tout le monde du Sud venait étudier. Ce fut une décision heureuse. On a créé la voie RN3. Avec le développement du Tampon, on a fermé l'école militaire. C'est une décision de l'État qui a mis l'Université à la place. Une autre décision malheureuse : les grands kiosques de la Plaine des Cafres.

Sylvie HOAREAU: Quand les projets viennent du bas, de la population, ils réussissent.

M. HAMILCARO : Parfois, ça ne fonctionne pas parce que c'est la volonté que quelques-uns qui ne sont pas représentatifs de la volonté globale dans le secteur.

M. HAMILCARO : C'est la meilleure échelle dans le cadre de l'aménagement du territoire.

## II) TCO (Territoire de la Côte Ouest)

Entretien du 30 mai 2012 avec Madame Claudie DALY de 10 h à 10 h35 au siège du TCO au Port

### Thème 1 : le rôle du quartier pour la collectivité

Sylvie HOAREAU : La collectivité utilise-t-elle l'échelle du quartier pour l'aménagement du territoire ?

Claudie DALY : On raisonne plutôt à l'échelle globale. L'échelle du quartier est pour observer et récupérer de la donnée. Mais elle est trop petite pour une vision globale, pour la réflexion stratégique. Le quartier est pertinent à l'échelle communale. Nous avons proposé l'élaboration au niveau du SCOT du PLH intercommunal. Les quartiers sur lesquels vous travaillez sont des polarités urbaines de rang 3. Ils ont un fonctionnement urbain. Aujourd'hui selon les préconisations, ils se restructurent et se densifient sur eux-mêmes. Des commerces et des services de proximité se développent. Mais il n'y aura pas de développement important dans le futur. La priorité est accordée aux pôles urbaines de rang 1 et 2. Ce sont : les coeurs d'agglomération : Le Port, La Possession et Saint-Paul ; les pôles urbains de rang 2 comme Plateau-Caillou.

Aujourd'hui ces quatre polarités (Saint-Leu, Trois-Bassins, Guillaume Saint-Paul, Rivière des Galets) sont mal positionnées à cause de l'accessibilité et des transports. La Rivière des Galets est situé dans le coeur d'agglomération. Trois-Bassins, le Guillaume, Saint-Leu sont éloignés des grands axes économiques. Le développement est plutôt mineur. La restructuration et la densification s'effectuent dans les frontières actuelles.

Sylvie HOAREAU: Quelles sont les interactions entre les collectivités (région, département, intercommunalités, communes) dans la gestion des quartiers ?

Claudie DALY : Aujourd'hui non. Nous n'avons pas compétences pour intervenir dans les documents de planification.

Sylvie HOAREAU : Quel est le rôle de la collectivité au sein du quartier ? Dans quels domaines celle-ci intervient-elle à cet échelon ?

Claudie DALY : Le rôle de l'intercommunalité dans le développement local ? L'animation des territoires ? L'économie et l'insertion. Il faut voir avec les collègues. Je n'ai pas ces compétences.

Sylvie HOAREAU : La maison avec jardin peut-elle encore avoir sa place dans le développement futur du quartier ? Pourquoi ?

Claudie DALY : Peut-être mais ça restera très très cher. Ça restera très luxueux. En secteur rural ça a un coût. Il faut un budget carburant pour aller faire ses courses. Dans ces quartiers, il n'y a rien.

Sylvie HOAREAU : Où puis-je consulter le PLH et le SCOT ?

Claudie DALY : Ces documents sont disponibles sur Internet sur le site du TCO.

Sylvie HOAREAU: Quelles sont les interactions entre les collectivités (région, département, intercommunalités, communes) dans la gestion des quartiers ?

Claudie DALY : A l'échelle du quartier, l'institution la mieux placée c'est la commune. Y a pas photos. Ils ont des élus de quartier. Nous n'avons pas les outils juridiques et financiers. On assiste à l'emboîtement de plusieurs systèmes de gouvernance sur des quartiers qui parfois ne se parlent pas. Un élu de quartier va chercher à prioriser son quartier à lui pour avoir moins de contraintes possibles. C'est compliqué. On a tendance à globaliser les décisions notamment pour la politique publique des transports. On ne peut pas développer une ligne pour trois ou quatre habitations. Pour les agglomérations, il y a d'autres enjeux. On met des lignes pour 10 000 ou 15 000 habitants. Tout ce qui s'appelle la densification, l'intensification . C'est difficile à comprendre pour les élus locaux.

Sylvie HOAREAU Fait-on de la prospective à l'échelle régionale ou intercommunale ?

Claudie DALY : Ça commence à partir du PLU. La décision prospective est à l'échelle régionale. C'est une réponse à une demande, à une urgence d'un quartier et on ne regarde pas ce qui va se passer. En France, on a des compétences de planification à toutes les strates. L'intérêt des uns n'est pas forcément celui des autres. Il y a des évolutions législatives. L'émiettement des différentes compétences fait qu'il y a peu de chance que l'organisation des quartiers soit faite de manière cohérente. Les enjeux de la gestion de l'eau et des risques qui échappent totalement aux élus. Nous avons des responsabilités pénales et des risques de mise en examen s'il y a une catastrophe. Ça change un peu la vision des choses.

Sylvie HOAREAU Quels sont les moyens et freins de ce type de développement ?

Claudie DALY : Au niveau de l'aménagement pas du tout. Pour les transports urbains et les ordures ménagères, on subit de plein fouet les erreurs des différentes gouvernances. Le lien le plus privilégié avec les habitants c'est quand le

quartier est mal organisé, mal structuré. Le bus ou le camion-poubelle ne peut pas passer. On ne peut plus collecter et l'habitant ne comprend pas. Techniquement, les contraintes de terrain sont très fortes. Elles ne permettent pas de collecter les déchets. La commune ne peut pas élargir le chemin. Nous on est entraîné dans ces problèmes d'aménagement. Ce n'est pas nous qui faisons les déclassements. Mais c'est nous qui devons subir quotidiennement le coût de fonctionnement. Ça a un coût tout ça. C'est l'habitant qui paie à la sortie par ses impôts. Aujourd'hui on a des réflexions pour un PLU intercommunal mais les élus locaux ne veulent pas.

Sylvie HOAREAU : Pouvez-vous donner des exemples de projets auquel l'intercommunalité a participé ?

Claudie DALY : Par exemple, au centre-ville de Saint-Leu on intervient sur le Four à Chaux. C'est la mairie qui nous a donné la maîtrise d'ouvrages. Sur le bourg de Trois-Bassins, on a des fonds de concours pour l'aménagement et pour participer financièrement. Pour le Guillaume, on attend toujours des projets. Sur la Rivière des Galets, on a acheté un terrain pour une opération de logements. Ce n'est que financier, on ne nous a pas demandé d'avis sur le projet.

## **B) COMMUNES**

### **I) Saint-Denis**

#### **a) Le Chaudron**

Entretien du 24/02/2010 avec Madame Marie-Thérèse PAULET, élue du Chaudron, à la mairie annexe du Chaudron de 15h20 à 16h00

Mme PAULET : Je n'ai pas vraiment beaucoup d'informations au sujet du quartier car il y a beaucoup de réticence pour avoir de la documentation. Les personnes qui peuvent communiquer l'information ne parlent pas. Il y a beaucoup de projets sur le Chaudron. Par exemple, avec le directeur de la culture, Mr SHAMS, nous allons aménager les locaux de Dams Legros pour faire des ateliers de théâtre, de chats, de danse et d'arts plastiques. Nous allons aussi organiser des opérations d'embellissement du quartier avec l'association Run Action. Il faut aussi sécuriser les écoles en posant des barrières. Nous allons aussi construire une passerelle sur la route face à Renault. C'est une route dangereuse. Des collégiens passent par là. Nous avons donc décidé de monter une passerelle au-dessus en espérant que cela ne gênera pas les automobilistes.

Sylvie HOAREAU: Quels sont les espaces de loisirs présents au Chaudron ?

Mme PAULET : Nous avons un village jeunes géré par une association. Il se trouve à côté de la piscine. Auparavant, il était mieux structuré et mieux fréquenté. Nous avons l'intention de lui redonner son visage d'autrefois. Nous avons encore beaucoup de projets. Le CASE du Chaudron accueille des jeunes et des adultes. Des associations sportives y sont présentes. Des maisons de quartier sont aussi présentes. Celle d'Eudoxie Nonge va être rénovée. Des ateliers de danse vont être mis en place. L'année dernière nous avons créé une association des femmes. Le 8 mars 2010, elle va organiser la journée de la femme.

Sylvie HOAREAU : Y-a-t-il des manifestations spécifiques au quartier, qu'on ne retrouve pas ailleurs ?

Mme PAULET : Oui, nous avons la fête de la musique et le 20 décembre. Cette dernière ne marche pas quand elle est organisée au centre du Chaudron. Nous sommes allés chercher les gens dans plusieurs quartiers. Comme cela, ce fut un succès.

Sylvie HOAREAU: Voulez-vous dire qu'il y a plusieurs quartiers au Chaudron ?

Mme PAULET : Oui, le Chaudron se divise en sous-quartiers. Il y a la Cité Hyacinthe, la Cité Cow Boy, la Cité Eudoxie Nonge et Claude Monnet et la cité à côté de Renault. Les gens ne se mélangent plus. Avant quand il y avait un kabar tout le monde se retrouvait au centre. Maintenant il n'y a que pour la fête de la musique qu'il y a un rassemblement au centre. Les gens ne se déplacent plus. Ils restent dans leur quartier. Il y a comme un replis sur soi. Il y a sûrement des raisons sociologiques.

Sylvie HOAREAU: Est-ce qu'il y aurait une documentation sur l'évolution du quartier ? Parce qu'il y eu des transformations, des changements dans le paysage des habitants. Y aurait-il des photos d'époque qui pourraient être consultées ?

Mme PAULET : Vous tombez très bien car on a besoin de vous pour cela. Une association travaille là-dessus pour faire

une émission sur l'histoire du quartier. Ils ont des photos et des informations.

Sylvie HOAREAU: Serait-il possible d'avoir une liste des associations présentes dans le quartier ?

Mme PAULET : Il y a au moins 80 associations mais on ne sait pas si elles fonctionnent encore. Pour cela, il faut voir avec M. RANGANINYAGI car il est en relation avec ce public.

Sylvie HOAREAU: Est-ce que la commune Prima fait partie de Chaudron ?

Le quartier fait partie du canton mais les habitants vous diront qu'ils viennent de Prima mais pas du Chaudron.

(Transmission du questionnaire pour les élus).

Sylvie HOAREAU: Je vous remercie beaucoup pour cet entretien.

## **b) Centre-Ville de Saint-Denis**

Entretien du 05/05/2012 de 9h20 à 10h30 au bureau de proximité du centre-ville de Saint-Denis avec M. Mohammad CADJEE, élu du quartier

### **Thème 1 : Le rôle du quartier pour la collectivité**

Sylvie HOAREAU: La commune de Saint-Denis utilise-t-elle l'échelle du quartier pour l'aménagement du territoire ?

M. CADJEE : Oui. Nous travaillons à l'échelle du quartier. Toutefois, il faut une mesure entre les deux. Plusieurs dimensions. On parle de quartiers de vie, de quartiers commerçants, etc. Il y a des quartiers qui se jouxtent et qui nécessitent une gestion plus large par exemple. Pour les transports ou les déplacements on travaille plus à l'échelle de l'intercommunalité qu'à celle du quartier. Des travaux sont réalisées à l'échelle du quartier, du canton ou à des échelles plus larges. Ça dépend de quoi on parle : du transport, de l'architecture, de l'urbanisme, de l'économie. Même au centre-ville il y a plusieurs secteurs. Le centre-ville est particulier. Il est relativement grand par rapport aux autres centres-villes comme Saint-Pierre ou Saint-Leu. Il va de la mer à la rue Général de Gaulle et du Butor à la falaise du Bas de La Rivière. Tout dépend de quoi on traite. On ne va pas traiter le quartier du Butor comme celui de la Cathédrale ni comme celui de la rue Générale de Gaulle. Tout dépend de quoi on traite.

Sylvie HOAREAU: Est-ce que le centre-ville de Saint-Denis constitue un espace-clé, stratégique dans l'aménagement du territoire ?

M. CADJEE : (hésitations) Elle est compliquée votre question. Oui à l'échelle de la commune. Saint-Denis est la capitale de l'île de La Réunion. C'est le chef-lieu. Enfin c'est une question de vocabulaire et aussi une question d'interprétation. Ce qui a donné dans le passé et continue à donner à Saint-Denis la dimension régionale, il y a deux choses. D'une part, le centre ville est un site commerçants, ça c'est une dimension économique importante) et administratif avec la préfecture et les grandes institutions même si il y a des délocalisations vers d'autres quartiers. Cela montre toute l'importance stratégique. Pour garder sa dimension régionale, Saint-Denis s'appuie sur son centre-ville. C'est forcément stratégique.

Sylvie HOAREAU : Pour continuer de parler de l'urbanisme ...

M. CADJEE : Pourquoi vous ne m'avez jamais parler de l'urbanisme avant ?

(S'ensuit quelques minutes de discussion au sujet de la manière de poser des questions pour ramener la conversation. Il n'y a que de bonnes questions pour avoir les bonnes réponses)

Sylvie HOAREAU: Excusez cet écart. Je reprends ma question. Quel est le rôle du centre-ville ? Densification, extension, zone tampon, rénovation, protection du patrimoine ?

M. CADJEE : L'extension non. Le centre-ville, géographiquement il ne peut pas s'étendre. Le centre-ville est déjà entouré de quartiers de vie. Par contre, effectivement, il a des capacités de densification. Le centre-ville avec les projets, ceux que nous venons de lancer : l'espace océan commercial et résidentielles on aura des maisons R+1, R+2, et même des immeubles à R+6, R+8 avec une tour. On aura une concentration de la population soit 800 logements. C'est l'exemple de la densification d'un quartier en faisant attention sur ce qu'on a évoqué précédemment : le patrimoine et la conservation de l'identité. Il y a peur de temps, on a signé une convention avec l'État pour que Saint-Denis devienne membre des villes d'art et d'histoire. Depuis février – mars (2012), elle a le label de ville d'art et d'histoire. Pourquoi ? Parce que justement on veut conserver le patrimoine historique, urbanistique, les maisons créoles, architecturale. Ce ne sont pas des entités globales. On a plusieurs échelles : communale, cantonale, le quartier, le micro-quartier. On ne



mettra jamais une tour aux alentours de la rue de Paris. Le traitement est très localisé. Historiquement, c'est le quartier le plus ancien de Saint-Denis. La ville s'est étendue autour du centre-ville. Il y a beaucoup de choses à faire pour le développer. On a une sorte d'alchimie. Il faut le rendre plus moderne, attractif, qu'il attire les chalands, les visiteurs tout en conservant le patrimoine, l'histoire, le passé. Ce n'est pas toujours évident de concilier les deux. Il y a un certain nombre de ville en France et en Europe qui ont fait table rase de l'histoire. Ce ne sera pas le cas de Saint-Denis. Il faut trouver une conciliation entre la modernité et l'histoire.

Sylvie HOAREAU: Le quartier est-il concerné par la politique de la ville ?

M. CADJEE : Oui. (Rires) Forcément. Quand on a... Moi, en tant qu'élu auprès des citoyens, on va mettre en place une politique de la ville sur l'ensemble de la commune. Pour nous élus de la mairie, le centre-ville la politique de la ville est globale. On ne peut pas faire autrement. L'identité de la commune de Saint-Denis s'appuie sur son centre-ville. Pour quelqu'un d'une autre commune, de Saint-Paul ou de Bras Panon c'est le premier réflexe qui vient à l'esprit.

Thème 2 : Le rôle de la collectivité dans le quartier

Sylvie HOAREAU: Quel est le rôle de la commune dans le quartier ?

M. CADJEE : Dans le PLU qui est élaboré par la commune. Ce PLU préfigure du centre-ville que l'on veut pour aujourd'hui et demain. Dans le mécanisme, dans telle rue on va construire du R+2, du R+3 ou on va laisser un retrait pour construire. C'est très important le PLU. Par une enquête publique, il est validé par la population. La population se prononce sur le PLU. Vient après le SAR (Schéma d'Aménagement Régional) et le cadre général du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale). Le SAR c'est la Région. Le SCoT c'est l'intercommunalité de Saint-Denis à Sainte-Suzanne.

Sylvie HOAREAU: Quelles sont les interactions entre les collectivités (région, département, intercommunalités, communes) dans la gestion des quartiers ? Est-ce que le quartier est gouverné sous la forme d'un réseau ?

M. CADJEE : Nous réalisons des projets avec différents acteurs, surtout la région. Chaque collectivité a des secteurs de compétences. La Région c'est les transports et des lycées. Le Conseil Général s'occupe du social et des collèges. On travaille avec la Région sur le Boulevard Sud et le Boulevard Nord à l'entrée Ouest de Saint-Denis. Demain avec la nouvelle route du littoral, on aura un entonnoir. On souhaite faire une 2x2 voies souterraines pour réaménager le front de mer. La Région s'occupe du réseau routier et la commune de l'aménagement.

### **Thème 3 : Le développement du quartier**

Sylvie HOAREAU : La maison avec jardin peut-elle encore avoir sa place dans le développement futur du quartier ?

M. CADJEE : Elle a sa place aujourd'hui mais elle va continuer à avoir sa place. Elle ne se développera pas dans le centre-ville de Saint-Denis mais pas beaucoup plus. Dans le PLU, on va conserver cette qualité de vie mais pas faire du centre-ville avec du béton, du béton, du béton avec des tours partout. L'obtention du label Ville d'Arts et d'Histoire montre que nous avons su conserver. Il y a toutefois une alchimie à trouver. Il faut moderniser, trouver la capacité de logements, dans de bonnes conditions et en même temps. On travaille sur des micro-micro-secteurs. Pour l'espace océan on va mettre un jardin public, des constructions, de la densification. Une fois de plus, c'est très important le PLU.

Sylvie HOAREAU: Quels sont les axes de développement du centre-ville de Saint-Denis ?

M. CADJEE : De quel développement ? Ça peut être économique, culturel, etc.

Sylvie HOAREAU : Je veux tout savoir.

M. CADJEE : Il y a plusieurs axes. En termes de développement culturel le centre-ville a reçu le label Ville d'Art et d'Histoire pour garder la culture, l'histoire, l'architecture, son (hésitations) côté agréable à vivre. Au plan économique, c'est aussi la rue maréchal Leclerc qui est très importante. On a mis en place, on a initié une association de gestion du centre-ville (AGCV) qui regroupe la municipalité, la Chambre des Commerces, la Chambre des Métiers, les associations de commerçants, les institutions comme La Poste qui sont importantes dans les développement économique de Saint-Denis dans une structure pour avoir une réflexion, une mise en oeuvre de choses sur le développement économique du centre-ville (animation, aménagement urbain, mobilier urbain, éclairage). C'est un, c'est un ...

Sylvie HOAREAU : Une coalition ?

M. CADJEE : Le bon vocabulaire m'échappe. Enfin, c'est pour enrichir la réflexion sur l'aménagement, de développement économique. J'entends par là commercial et artisanal.

Sylvie HOAREAU : Mis à part l'espace océan, est-ce qu'il y a d'autres projets sur le centre-ville de Saint-Denis ?

M. CADJEE: Il y a cette étude sur la traversée de la ville dans le Boulevard Lancastel du RSMA pour rejoindre l'Est. Au-delà de l'espace océan on a un projet. Ce qu'on aimerait faire tourner la population du centre-ville vers la mer.

Jusqu'à présent, on tourne le dos à la mer à cause de cet axe routier frontière. Le projet du boulevard Nord. On va enterrer cette voie routière qui fait une frontière avec la mer. On va continuer la rue Félix Guyon en cheminement piéton qui passe au-dessus de la voie existante pour créer une ouverture vers la mer. On a refait l'aménagement de tout le front de mer avec la requalification de l'ancienne gare routière pour donner une vie plus nocturne. Une fois le boulevard Nord aboutit, on va réaménager complètement le front de mer de Saint-Denis pour que la population s'approprie beaucoup plus l'espace vers la mer et la mer, et l'océan Indien qui est une de nos richesses. Pas seulement une richesse économique, mais aussi culturelle et au point de vue du cadre de vie. Nous sommes là pas seulement pour faire un aménagement mais aussi améliorer le quotidien des gens qui fréquentent Saint-Denis dont les touristes. Le tourisme est un axe économique à développer. Un autre exemple, on a institué le marché de nuit, qui aura lieu ce soir sur le Barachois, chaque premier samedi du mois. C'est un rendez-vous incontournable de la vie de nuit de Saint-Denis. La population doit se réapproprier le Barachois. Le soir, la circulation est fermée, d'où l'intérêt de se promener sur le front de mer qui devient un lieu de rencontre. Il faut développer la communication entre les personnes, le brassage entre les personnes. C'est très important. Très souvent, le centre-ville est un lieu de communication extraordinaire. Dans la rue piétonne, les gens qui se croisent, qui se parlent. La dimension importante pour nous c'est le développement humain. C'est un de nos axes forts, une chose dont on ne parle pas. On met énormément l'accent là-dessus, notamment dans le centre-ville. Même dans les quartiers. On ne veut pas d'un centre-ville où les gens deviennent anonymes. Les espaces publics sont créés pour ça. On a le Barachois, le Jardin Labourdonnais, le Jardin de l'État. Dans les aménagements futurs, dans l'Espace Océan, on aura deux jardins publics et une ouverture vers la mer avec tout l'espace public vers la mer.

Sylvie HOAREAU : L'habitant participe-t-il aux projets de son quartier ?

M. CADJEE : On a pas de projets au sens de grands projets. On parle de développement participatif. On a des conseils de secteurs. Le centre-ville a son conseil de secteur constitué de personnes lambda, des appels à candidature, des gens de l'opposition, de la municipalité, des personnes libres. Il s'agit de constituer un groupe de réflexion des citoyens pour une implication pour participer à la vie du centre-ville. Dans chaque quartier, le conseil de secteur émet des propositions d'aménagement urbain, de cadre de vie. Par exemple, le conseil de secteur a initié des stationnement pour les vélos. De même concernant, ça va voir le jour bientôt, des toilettes publiques, une végétalisation des carrefours. C'est quelque chose que la mairie va mettre en oeuvre dans quelques mois. C'est une démocratie participative sur l'ensemble de la commune et du centre-ville. Les citoyens apportent leur réflexion. Tous les ans, on a une réunion où on invite la population du secteur du centre-ville pour le bilan annuel. Il a eu lieu il y a un mois pour rendre compte à la population. On va écouter les critiques et la proposition de la population sur ce qu'on a fait, ce qu'on n'a pas encore fait. On a la volonté d'impliquer le citoyen dans la vie de la cité. La preuve, ce matin et tous les samedis matins, tous les conseillers municipaux sont tenus de recevoir la population. Nous nous impliquons tous les samedis matins pour développer ce côté relationnel.

Sylvie HOAREAU : Effectivement, c'est une bonne chose d'impliquer les citoyens. Ça permet de garantir la réussite des projets.

M. CADJEE : Par ailleurs, nous avons milité contre le projet du pôle océan. Le projet n'est pas du tout le même. Nous voulions faire un projet plus à l'écoute de la population. L'ancien projet a été ficelé sans demander l'avis des commerçants, de la population. Nous voulions que ça réponde à l'attente de la population. C'est le rôle des élus que de tenir compte de la population. C'est une première où tous les élus reçoivent la population du moins les 45 élus de la majorité.

Sylvie HOAREAU : Tout au long de l'entretien, nous avons parlé du développement. Le quartier peut-il constituer une échelle de travail pertinente pour une ville durable ?

M. CADJEE : (*hésitations*) Elle est compliquée votre question. On en est persuadé. Un autre exemple. Sur un projet d'aménagement comme l'espace océan, nous allons essayer de faire en sorte de construire des bâtiments HQE (Haute Qualité Environnementale). C'est dans le cahier des charges, on l'a imposé dans cette cohérence, la municipalité initie cette action. Nous y pensons. Le développement durable fait partie de la ville. On montre l'importance du développement durable par le tri sélectif par exemple. C'est une demande du Conseil de Secteur pour placer les poubelles de tri sur la rue piétonne pour séparer les déchets et initier la population à ce travail du développement durable du territoire. À l'échelle communale, nous avons le SUAQ à l'échelle de la CINOR. C'est un travail de recherche qui existe dans peu de mairies, ça vient de l'Asie. Il s'agit de puiser de l'eau à plus de 1000 mètres de ... ?

Sylvie HOAREAU : de profondeur.

M. CADJEE : Oui. Où la température est très basse pour avoir de l'eau froide pour la climatisation. D'autres élus sont très impliqués pour pouvoir à terme utiliser cette énergie durable pour la climatisation des bâtiments publics, des espaces publics pour l'énergie durable, non polluante.



## II) Saint-André

Entretien du 12/04/2012 de 14h00 à 15h00 à la mairie de Saint-André avec M. KAZI Zackaria, service urbanisme

### Thème 1 : Le rôle du quartier pour la collectivité

Sylvie HOAREAU: « Est-ce que la commune utilise l'échelle du quartier pour l'aménagement du territoire ?

M. KAZI : Comment définir le quartier ? Oui et non. On ne s'arrête pas au quartier. On raisonne en terme de bassin de vie pour voir les difficultés. On essaie de résorber ces difficultés en essayant de répondre de manière plus grande. L'aménagement est réfléchi pour un secteur donné. On doit en même temps gommer les erreurs du passé et prévoir de manière plus étendu. C'est le cas du PRU (Projet de Revitalisation Urbaine) qui couvre vers l'église. On réfléchit sur une superficie assez importante pour pouvoir prévoir au mieux. Avant tout projet d'aménagement, on va solliciter des études. Celles-ci nous offre la possibilité de recueillir des subvention comme le FEDER ou d'autres notamment le FRAFU et autres pour intervenir et ne plus revenir en arrière.

Sylvie HOAREAU: Est-ce un espace-clé, stratégique dans l'aménagement du territoire ?

C'est évident que c'est un lieu stratégique. Nous on a un PRU, une revitalisation du centre commercial. Le foncier communal est important. On va procéder à la démolition de ce centre commercial pour le rendre plus attractif au niveau de la zone artisanale. Une étude est en cours mais on n'a pas encore les conclusions. Point financier pour activer les conclusions. Beau centre-ville bien réalisé. À travers le futur PLU, le coeur de ville où il y a la densification.

Sylvie HOAREAU: Quel est le rôle du quartier ? Densification, extension, zone tampon, rénovation ou protection du patrimoine ?

M. KAZI : On aimerait éviter les trous. C'est un avis personnel. Les avis sont partagés. On n'a pas tous la même vision. C'est une bonne chose d'avoir des avis différents. Eux (les collègues) veulent densifier à la verticale. À l'horizontale on privilégie le jardin avec la maison. On a très peu de disponibilités foncières par rapport au SAR qui accorde peu de terrains. Avec les besoins en logement qui augmentent, avec le foncier de plus en plus rare, on va essayer de gagner en hauteur. Sur quelques points précis, on va sauvegarder une densification de façon plus douce et revenir à des hauteurs plus créoles. C'est un point de vue qui est le mien mais il n'est pas partagé par l'administration et les urbanistes. Préserver un cadre de vie traditionnel pourquoi pas ? Ça c'est mon sentiment.

Sylvie HOAREAU Le centre-ville de Saint-André est-il concerné par la politique de la ville ?

M. KAZI : Obligatoirement. Vu qu'on a lancé deux études sur le centre commercial avec l'îlot Jouvencourt près du lycée Sarda Garriga. La commune est déjà propriétaire du foncier. La cité artisanale et la construction de la gare routière près du centre commercial avec l'implantation du TCSP. Le PRU définit le nombre d'hectares concernés et les potentialités envisagées. Une partie de la place centrale de la mairie et des services techniques seront concernés par une rénovation des locaux et des parkings. Des projets sont en cours pour fluidifier le centre-ville et l'aspect circulation mais je ne suis pas très aisé à parler. Je ne suis pas responsable du projet. On va faire une boucle pour améliorer les déplacements en voitures. Des études sont en cours pour connaître les habitudes des administrés et réduire les embouteillages.

### Thème 2 : le rôle de la collectivité dans le quartier

Sylvie HOAREAU: Quel est le rôle de la commune au sein du quartier ?

M. KAZI : Le flagrant c'est les orientations qu'on peut donner en termes d'aménagement pour prévoir le logement ici. On insiste sur le commerce là-bas. On donne une impulsion. Le nettoyage de la ville se fait le soir. Ça ne fait pas plaisir à voir. On le fait le soir pour faciliter la circulation des individus. On doit voir loin aujourd'hui. Les carences du passé sont bien présentes comme les limites pour les places de stationnements. Elle soutient l'activité économique notamment par le centre commercial où la commune dispose de la maîtrise foncière. Il y a des gens qui dessinent comment apparaît le quartier dans sa configuration. La ville donne des orientations fortes. Dans le détail on va dessiner comment sera la ville. Par exemple, la desserte des ramassages des ordures pour éviter les embouteillages, pour permettre aux citoyens de mieux vivre. On n'a pas les coudes libres. On ne peut pas tout démolir pour reconstruire. On dépend des contraintes existantes présentes et elles sont importantes.

Sylvie HOAREAU Quelles sont les interactions entre les collectivités (région, département, intercommunalités, communes) dans la gestion des quartiers ? Le quartier est-il gouverné sous la forme d'un réseau ?

M. KAZI : Non. Pas vraiment. On a l'implication de l'État. Pour les autres collectivités, si les projets sont de leur ressort, ils sont finançables par elles. C'est le cas des complexes sportifs. L'aménagement de la ville, du quartier reste du ressort du maire. Si les travaux sont éligibles par l'État, on a des subventions. Les orientations générales, les espaces

verts, le logement social sont vraiment du ressort du maire, de la mairie.

### **Thème 3 : Le développement du quartier**

Sylvie HOAREAU: Quels sont les apports récents au niveau de l'aménagement du territoire dans le quartier ?

M. KAZI : Je suis ici depuis 2008. (hésitations) Les études ne sont pas encore terminées. Au point des actions concrètes, il y a un apport. Par exemple l'îlot de l'église. Pour reconfigurer l'îlot autour du bazar et du marché forain, on prévoit de nouveaux emplacements. Les études sont très longues. On est au stade final. Pour les aménagements concrets, pour le moment, il faut se rapprocher des autres collègues.

Sylvie HOAREAU: La maison avec jardin peut-elle encore avoir sa place dans le développement futur du quartier ?

M. KAZI : Pour moi, oui. Il faudrait parce que je suis attaché à cette architecture créole. On parle. On est contraint par l'État, par le SAR. Il faut dégager du foncier pour mettre des logements sociaux. Saint-Denis est saturé, les gens se déplacent. Ces mouvements vont vers l'Est particulièrement. Il faut respecter l'architecture ancienne, traditionnelle. Quant au collectif, il y a beaucoup de difficultés à la gestion : de l'entretien des parties communes dans les immeubles aux soucis de voisinage.

Sylvie HOAREAU : Quels sont les axes de développement pour le centre-ville de Saint-André ? Social, économique, touristique pourquoi pas ?

M. KAZI : On a aujourd'hui des conclusions d'une étude. On a une forte demande en matière touristique mais on a une grosse carence. Saint-André n'est pas un point d'arrivée mais un point de départ. Mais les gens n'ont pas la possibilité de rester. On n'a pas d'accueil comme les bungalows, les résidences, les hôtels y en a pas. Les sites à visiter sont liés à la production de la vanille ici. L'hébergement est à la Rivière du Mât les Bas, des travaux ont lieu dans les sentiers et au Colosse. On a ressorti le dossier du Colosse pour mettre en place de nouvelles actions pour faire revivre cet espace qui a l'air de tomber en désuétude. On va donner un nouveau visage au Colosse pour de nouvelles activités et une impulsion.

Sylvie HOAREAU: L'habitant participe-t-il aux projets dans son quartier ?

M. KAZI : Toujours. Il y a toujours une enquête menée pour recueillir un maximum de souhaits. Le but du jeu est de leur faire participer. Sur le foncier, il y a toujours une concertation. Au niveau de la ZAC Fayard, il y a toujours un lien : des réunions, des discussions avec l'aménageur : la SEDRE. Il y a effectivement des réunions. À l'îlot de l'église, je ne sais pas, il y a des études. Il y a toujours une consultation.

Sylvie HOAREAU: Le quartier peut-il constituer une échelle de travail pertinente pour une ville durable ?

M. KAZI : Non. Les enjeux sont plus globaux. Le développement durable fait appel à des enjeux majeurs. Moi, je prendrai le déplacement urbain au cœur de ville est devenu une tare. Travailler à l'échelle du quartier devient incohérent. Des actions peuvent être menées à l'échelle du quartier mais en termes de réflexion le quartier n'est pas forcément le périmètre adapté.

## **III) Saint-Leu**

Entretien du 11/04/2012 de 9 h 00 à 10 h 30 à la mairie de Saint-Leu avec M. Pierre GUINET, élu responsable de l'urbanisme et M. Serge HOAREAU, responsable de la planification et des projets ANRU (Agence Nationale pour la rénovation urbaine)

### **Thème 1 : Le rôle du quartier pour la collectivité**

Sylvie HOAREAU: La collectivité utilise-t-elle cette échelle pour l'aménagement du territoire ?

M. HOAREAU : Aujourd'hui Saint-Leu se compose de 21 quartiers Il y a pas mal d'entités et de polarités. La volonté municipale et d'apporter des équipements publics tout en étant conscient que le quartier du centre-ville de Saint-Leu est différent de Bras-Mouton ou du Plate. La réflexion se fait sur l'ensemble du territoire saint-leusien en fonction des dynamismes et des contraintes supra-communales. Par exemple, les deux documents sur lesquels on s'appuie : le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Des strates de polarité se divisent en 4 niveaux :

un pôle secondaire : Piton Saint-Leu ;

une ville-relais : centre-ville et la Pointe des Châteaux ;

deux bourgs de proximité : la Chaloupe et le Plate ;

le reste du territoire bâti : les territoires ruraux.

L'aménagement de demain se fait sur la base de travaux. Des réflexions plus globales avec ses entités sont présentées. Des travaux sont déjà commencés. Des études urbaines sont en cours pour dessiner Piton Saint-Leu 2020/2030. La même démarche est conduite sur le centre-ville de Saint-Leu : Saint-Leu ville à 2020/2030. Cette réflexion est conduite avec les élus.

Sylvie HOAREAU : Est-ce un espace-clé, stratégique dans l'aménagement du territoire ?

M. HOAREAU : Ça rejoint un petit peu. Oui mais les nouvelles orientations politiques ont positionné Piton Saint-Leu comme pôle secondaire. Saint-Leu ville est, au moment où on se parle, la locomotive administrative et le moteur économique. La zone commerciale y est la plus développée. Le centre-ville joue la double carte des activités nautiques et du tourisme. Sans trop nous avancé, ces deux derniers points qui vont prendre le dessus. La commune s'engage dans la station de tourisme. C'est un label pour Saint-Leu ville.

M. GUINET : En tant que développement urbain, Saint-Leu est relativement bloqué.

M. HOAREAU : La limite est la zone littorale et le piémont (au pied d'une falaise). Au vu de la croissance démographique, le développement ne peut se faire que par densification. Nous essayons de la faire à taille humaine et raisonnée. Pas avec des tours. L'opération SHLMR par derrière c'est de la densification. Le périmètre de l'ABF entraîne une réflexion sur l'image urbaine. On ne peut pas toujours faire ce qu'on veut. C'est un garde-fou sur l'image urbaine. L'ambition c'est :

le développement touristique,

l'extension du port de plaisance,

la création de capitaineries, de locaux pour les pêcheurs.

C'est dans la dynamique que le tempo est donné.

Sylvie HOAREAU : Cet espace est-il concerné par la politique de la ville ? Si oui, dans quelles mesures ?

M. HOAREAU : Non. La politique de la ville concerne la Zone Urbaine Sensible (ZUS) de Piton Saint-Leu et de Grand Fond, où on est sous l'église, mais pas à Saint-Leu ville.

### **Thème 2 : Le rôle de la collectivité dans le quartier**

Sylvie HOAREAU : Quel est le rôle de la collectivité au sein du quartier ? Dans quels domaines celle-ci intervient-elle à cet échelon ?

M. GUINET : On essaie de structurer les commerces avec une association de commerçants. Après ce sont les projets structurants comme le port qui devrait doubler de surface.

M. HOAREAU : Comme action sociale, nous avons une épicerie sociale, des interventions des agents du CCAS. En termes de sécurité, la ville est agréable sans problèmes majeurs avec ASVP. Saint-Leu Océan et l'aménagement du front de mer c'est du social. Les animations sont nombreuses : Leu Tempo, la fête de la Salette, Kartié Trois Lettres. Ça touche au tissu économique.

M. GUINET : Les actions sont limitées. On a aussi le marché forain.

M. HOAREAU : Deux opérations RHI sont en cours : les Zattes et le centre-ville. C'est une volonté municipale d'éradiquer l'insalubrité. Deux quartiers sont concernés : Saint-Leu océan à l'entrée de ville, le Four à Chaux soit l'aménagement du Front de Mer Sud. L'aménagement du littoral emmène de nouvelles réalisations. Un nouveau groupe scolaire va se construire. Voilà le programme d'investissements pour les dix prochaines années.

Sylvie HOAREAU : Quelles sont les interactions entre les collectivités (région, département, intercommunalités, communes) dans la gestion des quartiers ? Est-ce que le quartier est gouverné sous la forme d'un réseau (réseaux d'élus, de techniciens, de collectivités, de réseaux formés par des organismes nationaux ou supranationaux) ? Si oui, comment cette gouvernance s'organise-t-elle ?

M. HOAREAU : Comment vous dire ? Le maire reste celui qui prend les grandes décisions. Les besoins en financements sollicite la collaboration en différents réseaux. Il faut solliciter des partenaires. L'aménagement de l'entrée Sud est piloté par le TCO (Territoire de la Côte Ouest) mais en étroite collaboration avec la ville. C'est nous qui allons dire ce qu'on veut. C'est le TCO qui finance dont c'est lui le maître d'ouvrage. Le gouvernement de la politique de la ville est une collaboration entre l'État et la ville. Ça fait partie des compétences du TCO.

### **Thème 3 : Le développement du quartier**

3) Sylvie HOAREAU : La maison avec jardin peut-elle encore avoir sa place dans le développement futur du quartier ? Pourquoi ?

M. GUINET : Je ne sais pas. Moi, j'aurais tendance à dire non. Doucement mais sûrement, on s'en éloigne.

M. HOAREAU : On ne pourra pas donner à tout le monde un jardin. Cela dépend de la topographie. Le produit de la densité n'est pas forcément la barre d'immeubles mais de construire un endroit vivable avec des espaces publics, des espaces verts.

M. GUINET : La case à terre va disparaître dans 30 ans. Laisser les gens construire n'importe comment. Il faut les loger. Ou on lève les terrains agricoles ou on essaie de les sauvegarder.

M. HOAREAU : Les autres l'ont écrit pour nous. Mais on va devoir composer entre les attentes de la population, notre devoir et les contraintes.

M. GUINET : C'est le PLU qui va le faire. Il va être révisé en mai. C'est la réalité de toutes les communes de toutes celles du littoral. Trois-Bassins ou l'Entre-Deux ont peut-être des approches différentes.

Sylvie HOAREAU : Quels sont les moyens et freins de ce type de développement ?

M. HOAREAU : Réglementaires. L'extension du port, on doit passer par toutes les contraintes réglementaires. Le politique n'a pas la maîtrise complète de sa ville. Le sur-réglementaire est vraiment effarant. Pour étendre le port, plusieurs études ont été conduites : la courantologie, la bathymétrie, les impacts environnementaux. L'autre écueil c'est les moyens financiers. Il faut à la fois faire du rattrapage et de la prospective. C'est compliqué de rattraper le retard en équipements et en logements et porter en même temps des projets pour l'avenir. Il faut alors prioriser des projets communaux. La Réunion est toujours en rattrapage. En l'espace de 40 ans, on va devoir faire tout : le rattrapage et la prospective.

M. GUINET : Il faut faire en 40 ans, ce que la Métropole a fait en 80 ans.

M. HOAREAU : Aujourd'hui on a le problème des réseaux d'assainissement qui est trop restreint. C'est aussi ça la vie d'une ville. Il n'y a pas suffisamment de projection. Il faut une remise à niveau de l'ensemble des réseaux.

M. GUINET : On est dans une phase où une bonne moitié des écoles sont à refaire.

M. HOAREAU : L'entretien quotidien ne suffit plus.

M. GUINET : Les écoles sont refaites et ça c'est un budget. Les budgets de la commune ne suffisent plus. On est obligé de taper à toutes les portes.

Sylvie HOAREAU : L'habitant participe-t-il à ces projets ? Si oui, comment ?

M. GUINET : Non.

M. HOAREAU : Très sévère. Ils ne sont pas à la genèse du projet. C'est le politique qui porte mais ils sont néanmoins associés. Le projet est présenté, l'information est donnée. Il répond à des attentes. Les besoins sont recensés. Pour une RHI on les connaît. Pour l'aménagement du front de mer Sud, le maire en est à sa 4<sup>ème</sup> réunion de concertation : les riverains, les usagers, etc. On est plus dans l'association que dans la concertation. La concertation se serait d'associé l'habitant depuis le départ.

M. GUINET : Il n'y a pas de projets qui viennent de la population. On aurait pu imaginer que l'extension du port viendrait des plaisanciers et des pêcheurs. Mais ça ne relève pas de leur volonté. On leur a demandé ce qu'il fallait quand la décision est prise. Par contre, pour les RHI, on agit sur la maison des gens, donc il faut que l'habitant participe.

M. HOAREAU : La construction de la médiathèque est une volonté politique. Comment doter Saint-Leu d'un équipements structurant. On a décidé de la mettre à Saint-Leu ville, comme on a une bibliothèque à Piton Saint-Leu, il faut offrir un accès aux habitants. La décision et l'implantation vient du politique.

M. GUINET : Après la population est informée, mais elle n'y participe pas. On a des comités de quartier. Il faut un énorme travail d'animation si on veut que les projets soient portés par les habitants. Les sujets abordés dans ces comités c'est par exemple l'éclairage des rues qu'il faut changé. C'est vraiment quotidien, sur les problèmes qu'ils peuvent rencontrer autour de leurs cases. Il faut un travail d'animation de haut niveau. Je ne sais pas. Pour que la population du quartier arrive à dire ce qu'il faut en termes d'équipements structurants. Ce n'est pas impossible.

M. HOAREAU : Si on leur pose la question : que souhaitez-vous pour votre quartier ? On peut avoir le cas où il ne sait pas du tout ou au contraire avoir au moins 10 projets différents. Je tiens à ces termes : association et concertation. La concertation c'est vraiment de la démocratie participative. Si on dit aux habitants : « On vous donne une enveloppe de 5 millions d'euros, qu'est-ce que vous souhaitez ? » Les projets remontent de la base et la décision est prise.

M. GUINET : Pour tempérer ça on a les campagnes électorales. On rencontre la population. Tout le monde sort sa liste qui représente une revendication collective. Le politique doit faire son programme. Si ça c'est bien fait, on est dans une bonne démarche démocratique mais la population quelque part elle valide le programme du politique.

M. HOARAU : Mais ce qui se passe le plus souvent c'est que la population ne vote pas pour le programme mais pour le bonhomme.

Sylvie HOAREAU : Le quartier peut-il constituer une échelle de travail pertinente pour une ville durable ? Pourquoi ?

M. GUINET : Dans le cadre du développement durable.

M. HOARAU : moins dans celui du déplacement durable. Aujourd'hui la loi impose la mise en place de chauffe-eau solaire.

M. GUINET : Oui, mais a-t-on réfléchi comment traiter les panneaux solaires usagers ? Ce n'est pas très écologique.

M. HOARAU : Oui parce qu'on bâtit un quartier neuf. Sauf que le centre-ville de Saint-Leu n'est pas un nouveau quartier. À Bois de Nêfles, sur Piton, on est dans une démarche de développement durable sur un quartier neuf. Réglementairement, on n'a pas tous les outils pour imposer tous les critères.

M. GUINET On se plaint des réglementations. Le paradoxe c'est que nous on va en rajouter. Comme les constructions HQE (Haute Qualité Environnementale). Les transports c'est un problème auquel on ne peut réfléchir qu'à l'ensemble de la commune. Saint-Leu ville c'est trop petit. Le transport est une problématique inter-quartier. La politique de déplacement dans le quartier même.

M. HOARAU : On peut penser des déplacements pour les piétons, les vélos à l'échelle du centre-ville. Par exemple, le coursier pour se rendre au trésor public, il peut se déplacer à vélo. Ces concepts peuvent se mettre en place à l'échelle du quartier. On peut citer aussi le problème de récupération des eaux de pluie. C'est cet ensemble de choses qui font qu'on est dans une démarche de développement durable.

M. GUINET : L'extension du port est dans cette logique.

M. HOARAU : On y a inclus un plan lumière pour diminuer la consommation d'énergie, pour rendre la luminosité moins agressive. Il y a plusieurs vecteurs mais pas que les déplacements.

M. GUINET : Des réflexions sont menées sur tout ça. Pour le plan lumière, l'étude est rendue. Au port, on a mis un pavillon bleu pour faire attention aux pollutions mais on a eu de gros soucis dernièrement à cause des inondations. Ces préoccupations sont constantes aujourd'hui mais c'est dans l'ère du temps. Ce n'est pas la non volonté de faire mais plutôt le manque d'idées innovantes. Mais la volonté y est.

M. HOARAU : Ce critère est devenu un des critères de financement si non on se retrouve un peu plus seul.

M. GUINET : Collectivement ça a bien avancé sur ce problème et ça continuera. C'est une bonne chose.

M. GUINET est parti pour une réunion.

M. HOARAU : Il y a un aspect qui n'est pas abordé dans la thèse c'est la notion d'espaces publics. L'analyse de l'urbanisation c'est aussi la réflexion sur les espaces publics dans les villes réunionnaises. Il n'y a pas le même comportement culturel que les métropolitains. Pour moi les espaces publics c'est l'appropriation d'espaces comme les bouledromes, les espaces au pieds des immeubles où on peut déambuler. Pendant longtemps, l'espace public c'était la boutique chinois où on allait s'approvisionner, où on allait boire un coup, où on allait rencontrer des gens. Les espaces publics où on aime bien déambuler des centres commerciaux. Certains espaces publics sont désespérément vides. Il faut travailler sur ces espaces de vie. Qu'est-ce qui marche ? Qu'est-ce qui ne marche pas ?

Soit il y n'y a personne. Soit il y a une appropriation par un groupe. Qui peut y aller ? Le kiosque répond à un problème. Il est occupé par des jeunes qui fument, qui boivent ou qui discutent ou par des personnes âgées qui jouent aux cartes ou aux dominos. On a besoin d'avoir un espace pour se retrouver. L'utilisation que la population en fait n'est pas forcément celle prévue par l'aménageur. Ce lieu de rencontre, d'échange peut aussi devenir lieu de conflits d'usage. Par exemple, le front de mer de Saint-Leu est le lieu de nombreux usagers : les parents qui promènent les enfants dans les poussettes, les vélos mais aussi beaucoup d'utilisateurs différents, d'où des conflits d'usage. Pas tout le monde peut y accéder.

## IV) Saint-Joseph

Entretien du 17/08/2010 avec Madame GÉRARD, élue de Jean Petit Lieu : Mairie annexe de Jean Petit

Durée ; 14 h 00 – 14 h 20

Sylvie HOAREAU : Il y a-t-il des lieux de cohésion sociale dans le quartier ?

MME GÉRARD : Oui, en effet, il existe plusieurs associations : de danse : l'association Azalées qui s'occupent d'enfants et organisent des animations le dimanche juste derrière la mairie ; Coeur en joie : une association qui fait du chant et des spectacles, des comédies plutôt, l'association Pandanus avec les trois jours tradition, les associations de football (club de foot de Jean Petit. Demain, ils organisent un tournoi pour les jeunes débutants, si vous voulez venir pour voir ; et deux clubs de troisième âge.

Il y a aussi « la Rose des Sables » qui est une dame qui fait de la danse orientale. Dans les années à venir, il y aura la maison pour tous qui sera en face de la mairie. Un terrain synthétique viendra juste derrière la mairie. Il y a un club de pétanque aussi.

Sylvie HOAREAU : Est-ce qu'il y a des fêtes spécifiques au quartier de Jean Petit ?

Mme GÉRARD : Chaque association font leur petites journées récréatives comme dimanche il y a Azalée.

Sylvie HOAREAU : Quel est le type de manifestations organisées ?

Mme GÉRARD : En général les générations se mélangent lors des manifestations.

Sylvie HOAREAU : Y-a-t-il des projets particuliers concernant le quartier de Jean Petit ?

Mme GÉRARD : Le projet particulier c'est la maison pour tous et le terrain synthétique. Des logements sociaux vont être construits bientôt.

Sylvie HOAREAU : Est-ce que ce sont des extensions urbaines ?

Mme GÉRARD : Non, c'est plus pour que les gens puissent accéder à la propriété.

Sylvie HOAREAU : Y-a-t-il des lieux d'échanges entre les élus et la population ?

Mme GÉRARD : Oui, il y a la mairie, l'école quand il y a des réunions, le terrain de foot, le local des associations, et des conseils de quartiers, dont je suis la présidente et Monsieur le maire est président lui aussi. Dans ces conseils, on discute de tous les projets qui doivent être mis en place. Les gens donnent leur point de vue.

Sylvie HOAREAU : Où ont lieu ces conseils de quartiers ?

Mme GÉRARD : Ils ont lieu dans le quartier. On réunit pas mal de monde. La population y est conviée. Concernant le taux de participation, on présente les projets, on fait des propositions puis on a des questions/réponses. La plus grosse demande ce sont les jeunes qui ont besoin de terrain et de la maison pour tous. Parce qu'il y aura un coin pour Internet. Jean Petit se trouve dans une zone blanche pour Internet. Il y a trois relais : la cité Vétiver, le Petit Serré, Grand Coude pour que tout le secteur soit desservi. Le Petit Serré va aussi donner la possibilité à Grand Galet de se connecter.

Sylvie HOAREAU : Quelles sont les limites administratives de Jean-Petit ?

Du Bas de Jean-Petit à Grand Coude sont les limites pour l'administration.

## V) Entre-Deux

Entretien du 12/03/2012 de 14h00 à 14h35 à la mairie de l'Entre-Deux avec Mme RIVIÈRE Marie-Renée, directrice générale des services

### Thème 1

« Sylvie HOAREAU : La collectivité utilise-t-elle l'échelle du quartier pour l'aménagement du territoire ?

RIVIÈRE Marie-Renée : On ne travaille pas sur le quartier. On raisonne plus pour toute la commune. On ne privilégie



pas cette échelle. On a des quartiers où il y a déjà tout ce qu'il faut.

Sylvie HOAREAU : Oui ! J'ai fait des enquêtes sur le terrain. Les habitants aussi raisonnent pour toute la commune. Il n'y a pas vraiment de quartiers. C'est tout le village. Cet espace est-il concerné par la politique de la ville ?

RIVIÈRE Marie-Renée : Non, il n'y a pas de politique de la ville.

### **Thème 2 : le rôle de la collectivité dans le quartier**

Sylvie HOAREAU : Quel est le rôle de la collectivité au sein du quartier ? Dans quels domaines celle-ci intervient-elle à cet échelon ?

RIVIÈRE Marie-Renée : Des réunions de quartiers sont organisées et des réunions d'habitants pour des problèmes beaucoup plus vastes.

Sylvie HOAREAU : Quelles sont les interactions entre les collectivités (région, département, intercommunalité, commune) dans la gestion des quartiers ?

RIVIÈRE Marie-Renée : Dans les domaines transférés où on intervient ? L'intercommunalité conduit des actions environnementales au centre-ville : la semaine du développement durable sinon il n'y a pas d'intervention sur le terrain. Il n'y a pas eu de relations privilégiées avec les habitants.

### **Thème 3 : le développement du quartier**

Sylvie HOAREAU : Quels ont été les apports récents au niveau de l'aménagement du territoire dans le quartier ?

RIVIÈRE Marie-Renée : À l'Entre-Deux, ce sont les aménagements de voiries qui ont été un peu plus conséquentes.

Sylvie HOAREAU : : Quels sont les projets d'aménagement ?

RIVIÈRE Marie-Renée : Comme projets, il y a la réalisation future de deux lotissements dans le quartier de Bras-Long.

Sylvie HOAREAU : La maison avec jardin peut-elle encore avoir sa place dans le développement futur du quartier ?

RIVIÈRE Marie-Renée : Vu la grandeur des parcelles qu'on préconise, je ne sais pas.

Sylvie HOAREAU : Quels sont les axes de développement du quartier ?

RIVIÈRE Marie-Renée : Ce n'est pas aussi simple que ça. Il y a le logement social. Ça c'est plus le social. Pour le tourisme, il faut aménager mais il faut aussi conserver le patrimoine et l'environnement. Il devient de plus en plus difficile de concilier les deux pour que le village puisse garder son caractère.

Sylvie HOAREAU : Quels sont les moyens et les freins de ce type de développement ?

RIVIÈRE Marie-Renée : C'est l'aspect social avant tout.

Sylvie HOAREAU : Dans quelles mesures ?

RIVIÈRE Marie-Renée : De plus en plus de gens sont dans des situations de plus en plus difficiles. La qualité n'est pas bonne à cause de la précarité à gérer. On ne peut pas se permettre de laisser des espaces pour des constructions. La qualité est mise à mal par ce genre de développement. On construit des petites choses qui se ressemblent mais ça ne participe pas à la qualité des paysages. On est confronté à des problèmes sociaux de voisinage. Les gens qui vivent trop près les uns les autres. Ils ne sont pas forcément habitués à cela d'où les problèmes de voisinage.

Sylvie HOAREAU : Quels sont les moyens de concrétisation des différents projets : outils de planification, financements ?

RIVIÈRE Marie-Renée : Il y a de plus en plus de difficultés pour avoir des subventions, des prêts, de l'argent. On a de plus en plus de contraintes à ce niveau. Pendant longtemps, on avait les moyens les gens n'avaient pas à participer. Maintenant qu'ils doivent participer, maintenant forcément ça coince.

Sylvie HOAREAU : L'habitant participe-t-il aux projets ?

RIVIÈRE Marie-Renée : Quand il est directement concerné, il participe. Sinon, il ne réagit pas. Des fois il va réagir après coup et une fois que c'est fait il vient se plaindre : « c'est ma parcelle, pourquoi le chemin il passe là ». De manière générale il fait passer son intérêt personnel avant l'intérêt général. On n'est plus dans le système de l'intérêt général. On est plus dans une gestion au quotidien. On gère les problèmes dans l'urgence. On n'est plus dans une vision globale de l'aménagement, dans une vision du futur. On gère au quotidien, au jour le jour, en fonction que l'habitant arrive, sous couvert qu'il y a un problème social. On ne met pas en oeuvre les moyens pour résoudre le problème social.

Sylvie HOAREAU : Le quartier peut-il constituer une échelle de travail pertinente pour une ville durable ?

RIVIÈRE Marie-Renée : Oui, sûrement. La difficulté c'est de faire travailler des gens ensemble. Où s'arrête et où commence le quartier, on ne sait pas.

Sylvie HOAREAU : Oui, j'ai fait des questionnaires là-dessus en demandant aux habitants de donner les limites de leur quartier. Effectivement, les réponses sont très variées.

RIVIÈRE Marie-Renée. : Dans la tête des gens, moi j'ai mon terrain. Ils ne veulent pas admettre les contraintes auxquelles on est confronté : le PPR, le PLU, les zones non constructibles. Les gens ne veulent pas comprendre. Ils ne voient pas les pourcentages qu'on doit respecter, l'harmonie qu'il faut créer. Pour eux c'est beaucoup plus simple. Ils ont des terrains agricoles et ils veulent construire. La qualité de l'environnement vient de tout ça : une juste répartition entre le vert et le béton. Il y a encore de la place en centre-ville mais on ne peut pas. Le fait qu'on fasse des logements sociaux. On a aussi un apport de gens de l'extérieur qui n'ont pas du tout les mêmes habitudes de vie d'où les problèmes comme la délinquance. Le village n'est pas habitué à ce genre de problèmes. Ça ne veut pas dire qu'il ne faut pas de gens de l'extérieur mais il faut bien comprendre leurs attentes. Malgré tout, les quartiers sont bien marqués. À la Ravine Citron, il n'y a pas d'activités. Les gens sont là pour habiter avant tout. À Bras Long et à Grand Fond, il y a des champs. Les terrains appartiennent aux paysans. Il n'y a pas du tout le même style, le même caractère, la même façon de voir les choses. On n'a pas une vision globale de la commune. Les problématiques sont différentes en fonction des endroits. Il est difficile de trouver une réponse à l'ensemble des demandes des gens.

Sylvie HOAREAU : Il y a deux questions au début de l'entretien auxquelles vous n'avez pas répondu.

RIVIÈRE Marie-Renée : On nous demande de densifier l'espace. On en a l'obligation. En même temps, on doit respecter des pourcentages. Au centre-ville, il y a plus de maisons mais il y a plus de caractère de patrimoine. Ça devient quasiment antinomique. On densifie pour limiter les coûts. L'argent ne va pas avec la qualité et ce n'est pas simple.

Sylvie HOAREAU : Est-ce qu'il y a eu des rénovations dans le quartier ?

RIVIÈRE Marie-Renée : On a refait l'eau, l'assainissement, l'élection, la rénovation du patrimoine. Des améliorations ont été apportées à l'ensemble des quartiers. On a commencé par la Mare, le centre et les quartiers environnant au fur et à mesure. Il faut souligner la dimension historique des quartiers. Le développement des quartiers correspond aux fonctions des habitants de l'époque. »

## VI) Sainte-Marie

Nous avons interrogé avec l'élue du quartier : Mme DALLEAU Vivienne.

Entretien du 13/03/2012 de 11 h à 11 h 30 à la mairie annexe de la Rivière des Pluies

« Sylvie HOAREAU : La commune utilise-t-elle l'échelle du quartier pour l'aménagement du territoire ?

DALLEAU Vivienne.: Oui.

Sylvie HOAREAU : Est-ce que la Rivière des Pluies est un espace-clé, stratégique dans l'aménagement du territoire ?

DALLEAU Vivienne. Oui, surtout au niveau économique et de la densité de population. À La Rivière des Pluies, les gens sont assez nombreux. C'est le centre d'écoute. Il y a le centre social qui attire beaucoup de monde, le CCAS, la Vierge Noire c'est un site touristique.

Sylvie HOAREAU : Quel est le rôle de ce quartier ? Est-ce qu'il se densifie ou est-ce qu'il y aura des extensions ?

DALLEAU Vivienne. : Il n'y a pas d'extension car la Rivière des Pluies est assez saturé et étroit. Mais il est avant tout un pôle économique où on trouve l'économie, les commerces, la mairie, la Poste, l'église, la pharmacie, les médecins. Ça attire tout le monde. Le cimetière. Les gens de l'extérieur viennent tous à la Rivière des Pluies, d'où la saturation. Vous voyez, il manque de places de parkings. C'est pour ça qu'une nouvelle ville moderne qui se construit à Beauséjour sur les 10 ans à venir pour désengorger un peu la Rivière des Pluies.

Sylvie HOAREAU : Cet espace est-il concerné par la politique de la ville ?

DALLEAU Vivienne.: Ah oui ! Dans l'animation et par rapport au centre social qui fait beaucoup d'activités : l'informatique pour tous, pour les jeunes comme pour les personnes âgées ; des cours de cuisine, de la danse et du sport.

Sylvie HOAREAU : Quel est le rôle de la municipalité dans le quartier ? Dans quels domaines celle-ci intervient-elle ?

DALLEAU Vivienne. : Nous essayons de satisfaire la population, d'améliorer leur vie quotidienne. Les problèmes sont très concentrés et il faut des solutions pour désengorger. Un des projets c'est l'endiguement de la Rivière des Pluies,



pour récupérer des terrains sur les berges et refaire la route à gauche pour la transférer sur les berges et transformer la route en rue piétonne.

Sylvie HOAREAU : Quelles sont les interactions entre les collectivités dans la gestion du quartier ?

DALLEAU Vivienne.: Non. On travaille tous dans le même sens. Pour faire avancer le dossier d'endiguement, on travaille avec la Région et la CINOR pour trouver ensemble des solutions. Non, il n'y a pas de réseaux. Tous les élus travaillent. Tout le monde apporte sa pierre. Moi, je reçois des gens des autres quartiers ici : des gens de Chiendent, de la Grande Montée. On travaille tous ensemble.

Sylvie HOAREAU : Quels sont les apports récents au niveau de l'aménagement du territoire dans le quartier ?

DALLEAU Vivienne.: Il y a eu le réseau du tout-à-l'égout. Il arrive actuellement au rond-point des danseuses. Nous allons continuer tout le long de la portion de route allant jusqu'à la Grande Montée.

Le centre social (ancien CASE de la Rivière des Pluies) qui est en place depuis deux ans.

Sylvie HOAREAU : Quels sont les projets d'aménagement à par l'endiguement de la rivière ?

DALLEAU Vivienne. : Si. Il y en a beaucoup d'autres comme :

l'aménagement de la place de la météo où on va construire 400 logements ; à Moka, on va rénover le pont et participer au développement avec la RHI de Moka, soit 160 logements, pour reloger les gens ; à la rue de l'esclave, en haut de la Vierge Noire on a un projet de 400 logements pour les 10 ans à venir. En face, on aura le centre Galiléo qui reçoit des informaticiens venant d'Europe et beaucoup d'ingénieurs.

Sylvie HOAREAU : Est-ce qu'ils vont venir loger dans le centre ?

DALLEAU Vivienne.: Oui. Ils vont loger en face.

Sylvie HOAREAU : Pensez-vous que la maison avec jardin peut encore avoir sa place dans le développement du quartier ?

DALLEAU Vivienne. : Non. Pas du tout. On a de moins en moins de terrains. La population s'agrandit de jour en jour. On ne voit plus à l'horizontale mais à la verticale. Il y a trop de demandes de logements et on n'a plus de terrains alors que tout le monde voudrait avoir son petit carré de terrain mais ce n'est plus possible.

Sylvie HOAREAU : Quels sont les axes de développement ?

DALLEAU Vivienne.: Il n'y a pas beaucoup de possibilités. Ce serait surtout dans le social car la densité est assez forte et les gens ont le plus besoin au vu de la précarité. Nous essayons d'apporter une amélioration quotidienne. Peut-être que dans l'avenir, il y aura des changements avec l'endiguement. N'oublions pas qu'on a un patrimoine à côté de nous : l'école Sainte-Madeleine.

Sylvie HOAREAU : Quels sont les moyens et les freins du développement du quartier ?

DALLEAU Vivienne.: Les freins c'est que ce n'est pas élastique. On a la rivière et la montagne, donc pas beaucoup de marges de manoeuvres. L'Église de la Rivière des Pluies et la Vierge Noire attirent beaucoup de monde. L'emblème de la Rivière des Pluies c'est la Vierge Noire et Mario. Ici, ça bouge beaucoup plus qu'en ville de Sainte-Marie. On dirait que la ville est ici.

Sylvie HOAREAU : Quels sont les moyens de concrétisation des différents projets : outils de planification, financements ?

DALLEAU Vivienne.: Ils sont financés par la Région, la CINOR, la mairie met aussi la main à la poche. Les moyens financiers diminuent au niveau de l'État. On travaille avec les moyens qu'on a. On a beaucoup d'idées mais très peu de moyens.

Sylvie HOAREAU : L'habitant participe-t-il aux projets ?

DALLEAU Vivienne.: Oui. Un comité de quartiers nous apportent des idées. Nous aussi on arrive avec des idées pleines les poches mais à la fin du mandat, nous ne sommes pas parvenu à toutes les concrétiser. La population ne comprend pas pourquoi les choses traînent. Mais c'est dû au manque de moyens financiers.

Sylvie HOAREAU : Selon vous, le quartier peut-il constituer une échelle de travail pertinent pour une ville durable ?

DALLEAU Vivienne. : Si. Je pense bien oui. Avec Beauséjour qui est une ville durable qui se construit dans le développement durable.

## VII) Cilaos

Entretien du 14/03/2012 : 9h45 à 10h30 au service urbanisme de Cilaos avec M. CLAIN Jean-Hugues

### Thème 1 : le rôle du quartier pour la collectivité

**Sylvie HOAREAU : La collectivité utilise-t-elle l'échelle du quartier pour aménager son territoire ?**

M.CLAIN : La grosse problématique c'est l'accès. Il y en a un seul et pas de desserte. Il n'y a pas d'issue de secours même pour les écarts. C'est aussi une des spécificités européennes : une nationale sans issue. On est bien parti pour rester sans issue.

Sylvie HOAREAU : Est-ce que le centre-ville constitue un espace-clé, stratégique pour l'aménagement du territoire ?

M.CLAIN : Le centre-ville est un espace-clé pour l'aménagement du territoire local au niveau de La Réunion car elle est classée patrimoine mondial de l'UNESCO. Cilaos est une ville périphérique au Parc National. Cilaos est une ville touristique. La venue des touristes est en progression constante. Les activités commerciales comme les restaurants, les gîtes, les chambres d'hôte, les commerces et l'artisanat vont exploser.

Sylvie HOAREAU : Quel est le rôle du quartier ? Densification ? Extension ? Zone tampon ? Rénovation ? Protection du patrimoine ?

M.CLAIN : Un périmètre de monuments classés historiques : l'église Notre-Dame des Neiges. Cilaos est à la périphérie du Parc et il y a une contrainte supplémentaire : La Réunion est classé patrimoine mondial de l'UNESCO. Ces contraintes sont des réglementations spécifiques aussi bien pour les monuments historiques, pour le Parc et notamment pour celui de l'UNESCO. La contrainte absolue c'est le PPR (Plan de Prévention des Risques), les mouvements de terrains qui obligent à ne pas évoluer au niveau de l'urbanisme. Il est prescrit en 2011. C'est assez récent. Le 16 septembre 2011 exactement. Sur tout le territoire, à savoir que à Cilaos au niveau du PLU, il y a 2% du territoire classé en zone constructible. Des études des mouvements de sols a émis une conclusion que dans ces 2% de zonage autorisée au moins 50%, soit 1% des 2% des zones constructibles.

C'est en vert sur la carte. Là le PLU et le règlement autorisent les constructions. Les principales zones sont sur le centre-ville. L'îlet le plus pénalisé est celui de Peter Both. Aucun particulier ne devrait construire une nouvelle maison.

Sylvie HOAREAU : Pourquoi a-t-on privilégié ce type de développement pour ce quartier ?

M.CLAIN : Pour les aménagements futurs et les aménagements touristiques.

Sylvie HOAREAU : Quel est le rôle de la collectivité au sein du quartier ? Dans quels domaines celle-ci intervient-elle à cet échelon ?

M.CLAIN : La commune n'intervient pas. Dans le passé, il y avait la SEMADER. Le seul moyen c'est l'amélioration avec les particuliers et c'est tout.

Sylvie HOAREAU : Quelles sont les interactions entre les collectivités (région, département, intercommunalités, communes) dans la gestion des quartiers ? Est-ce que le quartier est gouverné sous la forme d'un réseau (réseaux d'élus, de techniciens, de collectivités, de réseaux formés par des organismes nationaux ou supranationaux) ?

M.CLAIN : Non. Les seuls trucs c'est les ordures ménagères avec la CIVIS. Avant dans le passé, il y avait développé un contact avec les élus. Il y avait un élu de quartier pour chaque quartier. Le seul lien entre la population et les élus c'est de prendre un rendez-vous avec le maire.

### Thème 3 : le développement des quartiers

Sylvie HOAREAU : Quels ont été les apports récents au niveau de l'aménagement du territoire dans le quartier ?

M.CLAIN : Récents ? Il y a l'aménagement de la Mare à Joncs précisément.

Sylvie HOAREAU : Quels sont les projets d'aménagement ?

M.CLAIN : Non. C'est plus le directeur du service technique qui peut répondre.

Sylvie HOAREAU : La maison avec jardin peut-elle encore avoir sa place dans le développement futur du quartier ? Pourquoi ?

M.CLAIN : En périphérie de ville oui. Dans les écarts. Sur la ville c'est une espèce en voie de disparition. En ville, il faut densifier. Il faudra démolir pour reconstruire avec l'évolution de l'urbanisme.

Sylvie HOAREAU : Quels sont les axes de développement du quartier ?

M. CLAIN : C'est le tourisme, c'est tout. À part le tourisme, je ne vois pas de Cilaos va vivre. Il y a pas mal de choses autour (l'artisanat, l'hôtellerie). La chose primordial c'est le tourisme.

Sylvie HOAREAU : Quels sont les moyens et freins de ce type de développement ?

M. CLAIN : Ce sont les réglementations en vigueur : le PPR en premier. Après c'est les mêmes raisons des contraintes du Parc National. Cilaos ne peut pas évoluer. Pour garder son image de marque, on ne peut pas faire comme Saint-Denis.

Sylvie HOAREAU : L'habitant participe-t-il à ces projets ? Si oui, comment ?

M. CLAIN : Non. Il n'y a pas de délibération du conseil municipal.

Sylvie HOAREAU : Le quartier est-il une échelle d'action pertinente pour une ville durable.

M. CLAIN : Oui. Parce que même si on n'avance pas, il faut garder l'image de marque même si ce n'est pas terrible : la qualité du site l'environnement.

*Ensuite, il a donné des explications supplémentaires qui prolongent l'entretien.*

M. CLAIN : Cilaos est alimenté par une seule route et une seule ligne électrique haute tension entre 12 000 et 15 000 Watts. Cilaos est indépendant de son eau. Avant, il y avait un fermier sur l'eau : la SAPHIR. Désormais c'est la commune qui régit les eaux.

Entre chaque îlet, il y a une départementale pour y aller.

Là, il montre le découpage en parcelles du village de Cilaos.

La division n'est pas relative au nombre de parcelles. En bas, on a de grandes parcelles qui appartiennent aux propriétaires de cannes et d'autres qui sont réservées au pâturage. En dehors des habitations, c'est la propriété de l'État. On a l'usine et la station thermale. Avant l'usine servait à la mise en bouteille de l'eau de Cilaos. Le propriétaire c'est quelqu'un de Saint-Louis, celui qui fabrique la limonade Cot : M. CHEUNG-OU-TENG.

Le trou de Pilon à l'origine c'est un entonnoir renversé, un bassin de rétention naturel. L'eau arrivait presque en haut de l'église là haut. On a construit un exutoire du canal gendarme, il est relié au trou de pilon et depuis il n'y a plus d'eau. Aujourd'hui les contraintes réglementaires de la division des parcelles pour les périmètres et les zones du PPR. On se trouve dans un aléa moyen. Il est classé Zone Urbanisée (ZU) au PLU. PPR évolue de 2000 à 2011. U correspond un terrain vacant. Quand la taxe foncière est payée, le terrain devient constructible. L'ABF (Architecte des Bâtiments de France) donne son avis, un permis de lotir. Mais la plupart du temps, les avis sont défavorable et les parcelles sont placées en indivision. La spécificité est que c'est une zone inondable.

Dans les zones classées A, les lotissements ne sont pas autorisés. On a l'obligation de densifier la ville. Le marron sur le PLU représente les zones inconstructibles. Une fois 20 m<sup>2</sup> en extension. Les zones inondables sont en bleu dans le PLU car le relief est accidenté, les cuvettes débordent et partent à la ravine. Sur chaque secteur, il y a pas mal de zones inondables. En matière de densification, le PLU permet des R+1 ou R+2 soit une augmentation de la verticalité. Pour voir le maximum autorisé, il faut consulter le règlement du PLU soit 14 mètres avec étage et 10 mètres avec bout de toiture. Il n'y a pas de COS (coefficient d'occupation du sol). La densification du village est régie par la loi des hauteurs.

## **C) ENTRETIENS AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX**

### **I) SHLMR ( Société d'Habitation à Loyer Modéré de La Réunion)**

Entretien du 10/07/2012 avec Monsieur Yann LEROUX, chef des opérations à la SHLMR de 10h20 à 11h20 au siège social de la société à la gérance du Ruisseau, à Saint-Denis

Sylvie HOAREAU : J'explique mon travail de recherche.

#### **Thème 1**

Première question Rôle du bailleur social dans le développement des quartiers à La Réunion

Yann LEROUX : Il y a plusieurs axes. Le foncier disponible est évalué par le service foncier qui fait de la prospection. Il faut créer un équilibre entre le coût du foncier et le coût de la construction. Des réunions partenariales sont organisées avec les communes et l'État. La commune croise nos données avec le schéma directeur pour voir s'il est cohérent d'implanter des logements sociaux à cet endroit. Ce schéma est mis à disposition pour tous les bailleurs confondus. Au CDH (Comité Départemental de l'Habitat), on trace la production des logements sociaux sur les quatre années à venir. Nous avons donc trois types d'action : la prospection, la proposition de la commune parce que l'État leur a demandé de respecter un quota de logements sociaux et la réunion partenariale avec l'État, la commune et l'opérateur.

Sylvie HOAREAU : Opérations de la SHLMR dans les quartiers (je lui montre la carte des terrains de recherche)

Yann LEROUX : À Cilaos c'est sûr, il n'y en a pas. Je suis là depuis 12 ans, donc je vous donne la vision que j'ai en douze années d'exercice. À Saint-Denis, il y a environ 5000 logements, dans l'ouest à peu près 5000 logements aussi, au Sud 5000 et à l'Est 3 ou 4000 logements. Au Guillaume, à Trois-Bassins, à Saint-Leu, à la Rivière des Roches, dans les petits bassins il y en a. À Bagatelle il n'y a rien. À Saint-André, je vais vous renvoyer vers la gérance de Saint-André. À la Rivière des Roches, nous avons un centre pour enfants autistes ( 50 places), un centre d'urgence (16 logements) et 36 logements en LLS (Logements Locatifs Sociaux). À Jean-Petit les Hauts, nous avons un au chemin Antonin qui accueillera 30 logements et un autre Mam'zelle Reinette à Jean-Petit les Bas soit 60 logements. Au tampon, il faut voir la gérance. À Saint-Pierre, voir la gérance aussi. À l'Entre-Deux, nous avons la résidence des Quatre-Vents pour les personnes âgées et l'Orangerie à l'entrée du village soit environ 20 logements. À Cilaos, on n'en a pas parce que c'est loin et très coûteux pour acheminer le matériel pour les constructions. Beaucoup d'opérateurs s'y sont cassé les dents. À Saint-Leu, on en a une résidence Plateau Caillou, l'opération Ariane au centre-ville soit environ 80 logements. Une résidence Cattla est en cours dans les Hauts de Saint-Leu au-dessus de la route des Tamarins. À Trois-Bassins, on a la cité Fleurie (8 logements) et Solange (une trentaine de logements) mais qui ne sera pas livrée avant un ou deux ans. Au Guillaume on a la Pente Mandarine ( 20 logements) et à Petite-France (16 logements) et Vuite ( 80 logements). Pour Saint-Denis, il faut vous rapprocher de la gérance du Ruisseau ou de celle des Calebassiers. À la Rivière des Galets nous n'avons rien. Pour vous la Rivière des Galets c'est quoi ?

Sylvie HOAREAU : Le quartier est divisé entre la Possession et le Port.

Yann LEROUX : Dans ce cas, nous avons Petite Pointe (26 logements). À la Rivière des Pluies, il n'y a rien.

Sylvie HOAREAU : Est-ce que l'architecture des logements varie selon les populations auxquelles ils sont destinés ?

Yann LEROUX. : Pas du tout. Ce qui varie c'est le produit fabriqué. Il n'y a pas de marqueur social selon la forme des bâtiments. Ce n'est pas ça qui est retenu dans un quartier. On s'implante dans une ville en fonction du milieu et en respect des règles d'urbanisme fixées par les collectivités. Ces dernières dépendent des politiques de la ville. Une population à loger dans les différentes villes. Les règles d'urbanisme sont différentes. Dans les écarts, on va moins densifier. Pour l'Entre-Deux, on privilégie du R+1 en bandes. Dans la ville de Saint-Denis, la densité foncière est importante en fonction de l'augmentation du coût du foncier pour équilibrer le foncier et le coût de la construction. La tour Auteuil est la plus haute (15 étages). Il faut loger les gens et les terrains sont coûteux. Sur le Boulevard Sud, on peut densifier et monter très haut comme l'immeuble Chantilly (R+11). Avec la tour Auteuil, ce sont les deux tours les plus hautes. Acteur majeur de la construction sur l'île. On s'insère dans le quartier

Sylvie HOAREAU. : Quelles sont les relations entre les habitants et les bailleurs ?

Yann LEROUX. : 80% des habitants à La Réunion sont éligibles aux logements sociaux. 12 000 familles attendent un logement. Les habitants on ne les connaît pas. On ne connaît pas nos futures locataires. On a des relations sociales avec les locataires en fonction de cela on améliore nos productions. On ne connaît jamais qui va habiter. Ce sont les communes qui déterminent les personnes qui vont entrer dans les logements. Les financeurs sont l'Etat, la CAF (Caisse d'Allocation Familiale), le Conseil Général et les communes. Les gens ont des logements sont réservés. On connaît cela 3 mois avant la livraison.

Sylvie HOAREAU: En cas de rénovation urbaine, comme c'est le cas dans plusieurs quartiers, comment ça se passe ?

Yann LEROUX : Beaucoup plus sur la réhabilitation. Les locataires sont en place. Là le travail partenarial se fait avec le locataire. On leur pose des questions pour savoir ce qu'ils attendent à travers des enquêtes sociales et on en fait une synthèse et déterminer le programme qui va servir à réhabiliter. On prend un logement témoin. On attend l'accord des locataires pour réhabiliter. Si on a un accord de plus de 50% des gens, on lance les travaux. Même en fin de chantier, on peut intervenir. Les interventions sont lourdes mais en cohérence avec les attentes des gens.

Sylvie HOAREAU : Est-ce que les bailleurs font de la prospective ?

Yann LEROUX : Oui, on en fait toujours. On construit pour 40 ans qui vient. Les évolutions sociales et sociologiques des gens, on y pense. Quelque chose qui se vit au quotidien. Ce sont les architectes qui ont cette carte en main en

fonction de la réglementation et selon la façon de l'organisme. Les avis des habitants sont remontés auprès des gérances. Le regard dans 20 ans on y est pas tout à fait mais on pense à l'année : programmation, architecte, chargé d'opération. Plus on a d'architectes novateurs, plus y a de la prospective.

Sylvie HOAREAU : Il y aura-t-il des constructions de maison individuelles, de type maison avec jardin dans le futur ?

Yann LEROUX : Dans les hauts, hors du centre-ville. On produit l'individuel en bande avec un jardin devant et un jardin derrière. Cela représente environ 60% de la production. Ces constructions ne se font pas seulement dans les centres-villes mais aussi dans les écarts. Au niveau des programmes locatifs, les LES on n'en fait de moins au moins car le problème est financier. Nous avons aussi le PTZ (Prêt à Taux Zéro) c'est très difficile. Les constructions individuelles sont très coûteuses. Il faut équilibrer les coûts des constructions et le coût du foncier. Le prix de ventes n'est pas en cohérence avec la production et on en construit avec beaucoup de difficultés.

Sylvie HOAREAU : Que pensez-vous du modèle immeuble avec balcon fleuri ?

Yann LEROUX : (hésitation) C'est très bien. On en a fait énormément avec d'énormes problèmes. Lors d'un cyclone, un balcon qui s'est effondré à la résidence Hélioïtrophe au Port et à la Petite-Ile et à la résidence Proxima. Depuis on est un peu plus friable qu'il y a quelques années. Avant d'être ici, j'étais architecte. On n'avait des problèmes d'entretiens mais il faut garder l'image des bâtiments. Il faut des protections naturelles. On fait aussi des marches. C'est le groupe 4 qui a construit l'opération Chantilly. C'est son style, il met toujours des jardinières, des balcons. La problématique de l'eau. Les locataires bouchent les canalisations. Ça va dans le sens de végétalisation, des murs végétaux.

Sylvie HOAREAU : Quel est l'avenir de ce modèle (balcon fleuri) ?

Yann LEROUX : Les espaces verts publics. On les limite au maximum. Il faut que les locataires du rez-de-chaussée aient un jardin. Pour des raisons économiques, les limites appliquées par les communes et pour limiter des charges, on construit de l'individuel en bande dans les écarts. Les espaces verts publics sont limités en nombre dans les immeubles.

Sylvie HOAREAU : Y-a-t-il selon vous une alternative possible à la maison avec jardin parce que les Réunionnais y sont très attachés ? Si oui, pouvez-vous nous l'exposer ?

Yann LEROUX : Il faut faire un choix. Il ne faut pas se tromper de combat. Il y a un endroit et moins de places pour mettre des maisons individuelles dans les centres-villes. C'est en fonction des politiques urbaines dans les PLU. À Bellepierre avant il y avait des maisons individuelles. Depuis il y a des immeubles, avec des gens qui regardent chez vous. Je ne suis pas partisan de la densification partout. Il faut des maisons individuelles. Il faut faire des choix pour que tout le monde

Il faut faire attention à la proximité. Des villas avec immeubles de 3 à 4 étages à côté ce n'est pas très agréable. Tout ça c'est défini dans les politiques urbaines. Densifier c'est toute la morphologie urbaine qu'il faut gérer. (cf Mr David LORION)

## **II) SIDR (Société Immobilière du Département de La Réunion)**

Entretien avec les responsables de la SIDR - Monsieur Philippe JOUANEN, directeur ; Monsieur ROFFIAEN , direction de l'aménagement - 7 août 2012

### **Présentation du sujet**

Sylvie HOAREAU - Je présente mon travail de recherche.

Monsieur JOUANEN - Depuis 1949, nous construisons à La Réunion. Nous avons des devoirs et des responsabilités en la matière. Nous avons construit des quartiers qui n'existaient pas comme les Camélias et le Chaudron. Avant les Camélias, c'était un marécage et au Chaudron, il y avait quelques maisons. Paradoxalement, on a construit tous ces quartiers. Entre 1985 et 1988, nous avons fait une première réhabilitation. Aujourd'hui, c'est la seconde réhabilitation. Par ailleurs, on connaît ces sites bien mieux que les élus.

Sylvie HOAREAU - Je présente les quartiers sur lesquels je travaille.

### **Thème 1 - Le rôle des bailleurs sociaux dans la construction des quartiers**

Sylvie HOAREAU - Comment la société intervient-elle dans le développement des quartiers à La Réunion ?

Monsieur JOUANEN - Avant, on intervenait quasi exclusivement sur sollicitation des élus. Puis, la problématique locale s'organise autour de la concession d'aménagement. Nous avons aussi de la rénovation par les opérations ANRU,



pour rafraîchir et rénover les quartiers. On construit aussi selon les opportunités. Mais il y a une telle demande et un tel manque. C'est une façon d'intervenir sur la demande publique. Dans les années 1960 - 1970, la société pouvait exproprier pour son propre compte pour construire. Les gens expropriés n'avaient pas de titre de propriété. En évinçant les gens des terrains pour y construire. Au Chaudron, nous avons construit pour une population défavorisée. Cette politique a cessé dans les années 1970. On agit de façon plus concertée, d'où la ZAC (Zone d'Aménagement Concertée). Aujourd'hui on parle de concession d'aménagement. La ZAC peut servir de support à la concession d'aménagement.

Monsieur ROFFIAEN - Nous intervenons par l'intermédiaire de la commande publique et nos propres opérations.

Monsieur JOUANEN - Tout cela dans le cadre des règlements d'urbanisme en vigueur : SAR, SCOT et PLU. Vous le savez d'après votre formation.

## **Thème 2 - Les formes du bâti**

Sylvie HOAREAU - Oui. Construisez-vous autre chose que du logement social ?

Monsieur JOUANEN - Non. Son objet social c'est du logement. Au pied du logement, nous avons 400 locaux commerciaux. Mais ça reste très anecdotique. On est soit maître d'ouvrage soit maître d'ouvrage délégué. On peut citer la gendarmerie et ses services. Mais notre domaine d'activité majeur reste le logement social. La SIDR a été créée par l'État et le Département. Ces deux acteurs représentent 80,5% du capital de la société. L'État intervient dans le cadre de l'AFD. La SIDR a vocation de loger les plus défavorisés. Le coût moyen du logement s'élève à 305 € par logement. C'est moins cher que la SHLMR. Les gens considèrent comme un progrès social d'obtenir un logement à la SHLMR. Aujourd'hui nous sommes quand même fiers de nos logements.

Monsieur ROFFIAEN - La ZAC c'est une emprise pour des équipements publics. On l'aménage pour les gens. On y construit des lycées, des crèches, des écoles. Cela participe à la construction du quartier. On viabilise les terrains pour les futures constructions. Ce sont la Région, le département et les collectivités locales qui décident de leur utilisation mais ce n'est pas nous.

Monsieur JOUANEN - On est aménageur. Si les parcelles de lotissement sont plus grandes, on y implante une école, une station d'épuration. Quand on transforme un champ de canne à sucre, c'est un quartier de ville, un quartier de vie qu'on crée et j'insiste sur ce jeu de mots. Il faut une concertation avec les élus, les habitants du quartier et l'État. Nous sommes subventionnés par l'État, quelque soit les paroles des élus. L'État c'est nous tous. Ce n'est pas seulement la Métropole. Tous les créoles réunionnais font partie de l'État. Ça transcende les clivages politiques, de l'espace et du temps.

Sylvie HOAREAU - Quelles sont les constructions que vous avez réalisées dans les quartiers que j'étudie ? Avec les dates de construction et les adresses s'il-vous-plaît ?

Monsieur JOUANEN - Nous avons des bases de données. Mais nous n'utilisons pas de logiciels grand public. Nous avons plusieurs adresses pour un même lotissement. On peut vous donner une version préédigée en format excel. Nous avons essayé d'obtenir des cartes de nos logements. C'est une carte difficile à réaliser, à mettre en oeuvre. Nous avons dépensé des milliers d'euros en logiciel. C'est un rêve qui ne s'est pas encore réalisé de pouvoir voir chacune de nos constructions comme sur Google Earth.

**Sylvie HOAREAU - Quels sont vos liens avec vos partenaires ?**

Monsieur JOUANEN - Nous avons des échanges permanents avec nos prescripteurs. Nos financeurs sont l'État et les collectivités qui combrent notre déficit. L'État finance le FRAFU et le fond RHI.

Sylvie HOAREAU - Mais le FRAFU, ça ne provient pas de la région ?

M. ROFFIAEN. - Le FRAFU dépend de la LBU. La part de l'État est de 0 € parce que la région a voulu y prendre part. Les fonds du FRAFU sont gérés par la DEAL mais c'est la même enveloppe que la LBU, la ligne budgétaire unique. La Région souhaitait se mettre autour de la table. Nous sommes en permanence en contact avec les collectivités parce qu'il faut obtenir des permis de construire, de démolir, d'aménager. On doit faire des compte-rendus tous les ans. Il faut de la transparence pour garantir notre cautionnement et en plus c'est de l'argent public.

Monsieur JOUANEN - Il ne faut pas oublier les habitants et tous leurs représentants dans le quartier : culturels, culturels. On travaille dans un milieu humain. On n'est pas des robots. On essaie de respecter. Nos partenaires ne sont pas que des élus ou des collectivités. Ce sont aussi les gens dont on vient bouleverser la vie. Il faut faire attention de ne pas les froisser. Il faut faire avec eux ceux dont ils ont besoin. Aménager un quartier, ce n'est pas réaliser un rêve politique, une ambition politique pour qu'un quartier devienne visible. Les gens du quartier ont des besoins plus terre à terre. Ils visent la tranquillité du quartier. Ça les met en cause tous les élus.

M. ROFFIAEN : Le contexte est nécessaire.

M. JOUANEN : Il faut mettre l'humain au centre des préoccupations. C'est nouveau depuis 10 ans. Dans les années 1950 - 1960, on prenait un bulldozer et on rasait tout. Aujourd'hui on ne le fait plus. Les gens vous attendent avec un fusil et ils défendent leur case.

M. ROFFIAEN. : On a une structuration des équipements. On a une chargée d'opération, un chargé de , et une chargée aux affaires sociales dans le cadre du MOUS (Maîtrise d'ouvrage). On va construire avec eux nos projets dans de nouveaux quartiers. Il faut tenir compte du contexte et des habitants.

### **Thème 3 - Le bailleur et l'habitant**

Sylvie HOAREAU - Organisez-vous des projets avec les habitants ?

M. JOUANEN - Réglementairement, nous avons des concertations d'où les ZAC. On distingue plusieurs niveaux de concertation. On réalise des enquêtes publiques mais ça dépend de la volonté politique. Certains projets sont politiquement pas facile à faire passer. Nous avons parfois des contradictions. Aujourd'hui les élus en urbanisme et en aménagement sont d'excellents professionnels qui ont une bonne formation et ils sont à la tête des directions de l'aménagement. Ils sont ingénieurs, géographes ou docteurs. Ils sont capables d'avoir une vision prospective. Mais c'est dur de l'expliquer aux gens du secteur. Ils vont vous raconter les 50 années passées. Ils ont un vécu du quartier, des sentiments, des bons souvenirs et parfois des mauvais. Toute modification dans leur quartier est vécue comme un traumatisme. On a des gens qui arrivent avec pleins d'idées et qui vont se heurter à cette difficulté. Les gens vous disent que leur grand-mère est morte dans ce quartier. Il faut dépasser tout ça. Il faut privilégier l'intérêt général. Il faut savoir faire le deuil des 50 ans passés. Si vous ne le faites pas, vous ne pourrez pas faire adhérer les habitants aux projets. Dans tous les projets, on a une absence de temps et le temps c'est pénalisant. Les Réunionnais sont terriblement Gaulois, il pense à son petit bonheur avant tout. Penser à l'intérêt général, les peuples anglo-saxons y arrivent mais les peuples latins non. Il faut faire adhérer les personnes aux nouveaux projets. Mais les habitants, ils n'ont pas reçu cette formation pour l'aménagement. Il a son propre vécu. Et ça nos études ne le montrent pas. Ils sont capables de le raconter, mais ça c'est quelque chose que nous n'avons pas et que nous n'aurons jamais. Nous avons des exemples permanents à cause de ça.

M. ROFFIAEN. : Nous avons un projet d'éco-quartier à la Cressonnière. Il n'y a que de cannes mais pas d'habitant. Et pourtant, on travaille avec tous les habitants des quartiers qui sont autour pour pouvoir construire par rapport aux axes. Mais avec un champ de cannes vierge, on fait de la concertation.

M. JOUANEN : Il faut se concerter avec la Chambre d'Agriculture car on prend un peu de la sole cannière. On se concerte aussi avec la Direction des Eaux et des Forêts parce qu'il y toujours un arbre exotique rare ou comme à Grand Etang, ils ont trouvé des poissons qui n'existent pas, qui n'ont jamais existé.

### **Thème 4 - Le bailleur et la vision future du quartier**

Sylvie HOAREAU : Est-ce que les bailleurs sociaux font de la prospective ?

M. JOUANEN : Le logement social est une des dernières activités sérieuses. Ce n'est pas comme certains qui ont les yeux rivés sur les cours de la bourse, que les actions s'écroulent au CAC 40. Nous avons des soucis quand nous empruntons. Il faut compter 40 ans pour savoir si on a droit au prêt, 50 ans pour acheter un terrain et 50 ans pour rembourser un endettement. Pour s'assurer de nos capacités à rembourser on s'appuie sur les loyers. Environ 80 millions d'euros sont issus des loyers. Il nous faut voir très loin. Il faut passer à une vision des 40 à 50 ans et faire des plans. Il faut des plans à 40 ou 50 ans pour équilibrer nos exploitations. Dans 30 ans, il faudra les réhabiliter. Ce sont des perspectives de très longs termes. On construit aussi des plans stratégiques sur les 15 à 20 ans. On a aussi des plans plus fins sur 5 ans. Nos hypothèses sont :

- les besoins en logements. On s'appuie sur les données de l'INSEE ;
- l'environnement à l'instant t pour connaître les besoins futurs. Mais ces paramètres restent très instables avec des fluctuations.

En 2007, on n'avait pas la défiscalisation pour financer le logement social. Cela a multiplié par quatre la production annuelle de logements sociaux. Ça c'était totalement imprévisible en 2006. Prédécesseur logement par an. Là on était incapable de dire d'utiliser ce moyen. Et je suis encore aujourd'hui incapable de dire si on va continuer à l'utiliser. On a prévu un plan A (si ça continue), un plan B (si ça s'arrête) et même un plan C (si on utilise autre chose). On est dépendant d'un environnement qu'on ne maîtrise pas. Donc, il faut élaborer plusieurs scénarios.

*Monsieur JOUANEN sort un instant.*

Monsieur ROFFIAEN. : Pour tout projet, il faut du foncier. C'est pour cela que l'on fait de la prospection. Notre réserve

foncière nous permet d'acheter du foncier. Tout projet d'aménagement suppose une haute construction. Nous devons réfléchir à court, à moyen et à long terme soit sur les 10, 15 et 20 ans. Quelques chiffres, notre réserve foncière se compose de 90 hectares. Parmi eux, 56 hectares sont constructibles et on utilise 20 hectares par an.



# TABLES

# Table des illustrations

<u>Carte 9: Découpage en îlots 15 et en IRIS 2000 de la commune de Saint-Denis.....</u>	<u>40</u>
<u>Tableau 3: Les compétences des intercommunalités.....</u>	<u>53</u>
<u>Figure 6: Composition des services décentralisés de l'État.....</u>	<u>63</u>
<u>.....</u>	<u>67</u>
<u>Figure 7: Notre méthode de construction du modèle institutionnel.....</u>	<u>67</u>
<u>Tableau 4: Échantillonnage par quartier selon l'âge.....</u>	<u>70</u>
<u>Tableau 5: Échantillonnage par quartier selon les catégories socioprofessionnelles.....</u>	<u>71</u>
<u>Tableau 6: Proportions des personnes interrogées selon le regard extérieur aux quartiers par classes d'âge.....</u>	<u>75</u>
<u>Tableau 7: Échantillon par commune selon les catégories socio-professionnelles.....</u>	<u>76</u>
<u>Figure 10: Exemple d'analyse par cooccurrences à l'aide du logiciel Modalisa, le cas du Chaudron.....</u>	<u>80</u>
<u>Tableau 8: Type de quartiers en fonction des combinaisons possibles.....</u>	<u>81</u>
<u>Figure 11: L'outil formation socio-spatiale, des espaces subjectifs aux espaces objectivés.....</u>	<u>86</u>
<u>.....</u>	<u>87</u>
<u>Figure 12: Composition de l'outil formation socio-spatiale (FSS).....</u>	<u>87</u>
<u>Figure 13: Horizons de planification en fonction des échelles d'action.....</u>	<u>90</u>
<u>Tableau 9 : Calculs des projections au fil de l'eau des variables pertinentes.....</u>	<u>91</u>
<u>Tableau 10: Analyse SWOT des types de développements possibles.....</u>	<u>93</u>
<u>Figure 15: La construction de l'espace urbain à La Réunion.....</u>	<u>99</u>
<u>Graphique 2: Typologie des quartiers selon les regards extérieurs.....</u>	<u>106</u>
<u>Tableau 11: Types de quartier selon l'association des regards internes et externes.....</u>	<u>111</u>
<u>Figure 16: Relations ternaire homme - environnement - institutions.....</u>	<u>112</u>
<u>Carte 13: Localisation des quartiers de type 1.....</u>	<u>113</u>
<u>.....</u>	<u>115</u>

<b>Graphique 3: Origine des habitants des quartiers de type 1.....</b>	<b>115</b>
.....	116
<b>Graphique 4: Motifs de résidence des habitants des quartiers de type 1.....</b>	<b>116</b>
<b>Tableau 12: Lieu de résidence idéal pour les habitants des quartiers de type 1.....</b>	<b>117</b>
<b>Graphique 5: Perception du logement par les habitants des quartiers de type 1.....</b>	<b>118</b>
<b>Graphique 6: Perception des commerces par les habitants des quartiers de type 1.....</b>	<b>120</b>
<b>Figure 17: Les petites boutiques dans les quartiers.....</b>	<b>121</b>
<b>Graphique 7: Perception des loisirs par les habitants des quartiers de type 1.....</b>	<b>122</b>
<b>Graphique 8: Perception des services par les habitants des quartiers de type 1.....</b>	<b>123</b>
<b>Graphique 9: Perception des transports par les habitants des quartiers de type 1.....</b>	<b>124</b>
<b>Tableau 13: Synthèse de la perception des équipements et des infrastructures dans les quartiers de type 1.....</b>	<b>125</b>
.....	126
<b>Graphique 10: Importance des espaces verts dans le paysage des quartiers de type 1.....</b>	<b>126</b>
<b>Graphique 11: Symbolique de la végétation pour les habitants des quartiers de type 1.....</b>	<b>127</b>
<b>Graphique 12: Évaluation du nombre d'espaces verts publics dans les quartiers de type 1...</b>	<b>128</b>
.....	129
<b>Graphique 13: Utilisation des espaces verts publics par les habitants des quartiers de type 1</b>	<b>129</b>
.....	129
<b>Graphique 14: Attachement des habitants à la maison avec jardin selon les générations dans les quartiers de type 1.....</b>	<b>130</b>
<b>Graphique 15: Symbolique de la maison avec jardin dans les quartiers de type 1.....</b>	<b>131</b>
<b>Graphique 16: Place de la maison avec jardin dans le développement futur des quartiers de type 1.....</b>	<b>132</b>
<b>Graphique 17: Évaluation de la propreté des quartiers de type 1 par leurs habitants.....</b>	<b>134</b>
<b>Graphique 18: Évaluation de la sécurité par les habitants des quartiers de type 1.....</b>	<b>135</b>
<b>Graphique 19: Évaluation des relations humaines par les habitants des quartiers de type 1.</b>	<b>136</b>
<b>Graphique 20: Évaluation de la vie associative par les habitants des quartiers de type 1.....</b>	<b>137</b>

.....	139
<b>Carte 14: Délimitation du centre-ville de Saint-Pierre par ses habitants.....</b>	<b>139</b>
.....	140
<b>Carte 15: Délimitation du centre-ville de Saint-Leu par ses habitants.....</b>	<b>140</b>
.....	141
<b>Carte 16: Délimitation de Cilaos par ses habitants.....</b>	<b>141</b>
.....	142
<b>Carte 17: Délimitation de l'Entre-Deux par ses habitants.....</b>	<b>142</b>
<b>Figure 18: Carte de l'Entre-Deux sur le mur de la mairie centrale.....</b>	<b>143</b>
.....	143
.....	144
<b>Carte 18: Délimitations de la Rivière des Roches par ses habitants.....</b>	<b>144</b>
.....	145
<b>Carte 19: Délimitation de la Rivière des Pluies par ses habitants.....</b>	<b>145</b>
.....	146
<b>Carte 20: Délimitation spatiale de Hell Bourg par ses habitants.....</b>	<b>146</b>
<b>Tableau 14: Éléments caractéristiques des quartiers de type 1.....</b>	<b>147</b>
.....	150
<b>Carte 21: Pratiques sociales de l'espace des habitants du centre-ville de Saint-Pierre.....</b>	<b>150</b>
.....	151
<b>Carte 22: Pratiques sociales de l'espace des habitants du centre-ville de Saint-Leu.....</b>	<b>151</b>
.....	152
<b>Carte 23: Pratiques sociales de l'espace des habitants de la Rivière des Pluies.....</b>	<b>152</b>
.....	153
<b>Carte 24: Pratiques sociales de l'espace par les habitants de l'Entre-Deux.....</b>	<b>153</b>
<b>Carte 25: Pratiques sociales de l'espace par les habitants de Grand Ilet.....</b>	<b>154</b>

<b><u>Carte 26: Déplacements liés au travail des habitants des quartiers de type 1.....</u></b>	<b><u>155</u></b>
<b><u>Carte 27: Déplacements liés aux loisirs des habitants des quartiers de type 1.....</u></b>	<b><u>156</u></b>
<b><u>Carte 28: Déplacements liés à l'approvisionnement en biens des habitants des quartiers de type 1.....</u></b>	<b><u>156</u></b>
<b><u>Carte 29: Déplacements liés aux services des habitants des quartiers de type 1.....</u></b>	<b><u>157</u></b>
<b><u>Carte 30: Évolution démographique des quartiers de type 1 de 1999 à 2008.....</u></b>	<b><u>159</u></b>
<b><u>Carte 31: Évolution de la population du centre-ville de Saint-Pierre de 1999 à 2009.....</u></b>	<b><u>160</u></b>
<b><u>Carte 32: Évolution démographique de Cilaos de 1999 à 2008.....</u></b>	<b><u>161</u></b>
<b><u>Carte 33: Évolution démographique du centre-ville de Saint-Leu.....</u></b>	<b><u>161</u></b>
<b><u>Carte 34: Évolution démographique de Bois Blanc et de Jean Petit de 1999 à 2008.....</u></b>	<b><u>163</u></b>
<b><u>Graphique 21: Évolution de la structure des ménages des quartiers de type 1 de 1999 à 2008 .....</u></b>	<b><u>164</u></b>
<b><u>Graphique 22: Structure économique des quartiers de type 1.....</u></b>	<b><u>165</u></b>
<b><u>Figure 19: Les activités littorales du quartier de Terre-Sainte, à Saint-Pierre.....</u></b>	<b><u>167</u></b>
<b><u>Figure 20: La mise en valeur du littoral du centre-ville de Saint-Leu.....</u></b>	<b><u>167</u></b>
<b><u>Figure 21: Valorisation des berges de la Rivière des Roches.....</u></b>	<b><u>169</u></b>
<b><u>Figure 22: Les thermes de Cilaos et de Hell Bourg.....</u></b>	<b><u>170</u></b>
<b><u>Figure 23: Les produits du terroir à Cilaos.....</u></b>	<b><u>172</u></b>
<b><u>Graphique 23: Importance de la vigne pour l'économie de Cilaos.....</u></b>	<b><u>173</u></b>
<b><u>Tableau 15: Taux d'activité et de chômage dans les quartiers de type 1.....</u></b>	<b><u>174</u></b>
<b><u>Graphique 24: Niveau de formation de la population des quartiers de type 1.....</u></b>	<b><u>175</u></b>
<b><u>Graphique 25: Taille des entreprises dans les quartiers de type 1.....</u></b>	<b><u>176</u></b>
<b><u>Carte 35: Localisation des équipements et des infrastructures au centre-ville de Saint-Pierre .....</u></b>	<b><u>177</u></b>
<b><u>Carte 36: Répartition des équipements et des infrastructures au centre-ville de Saint-Leu...177</u></b>	<b><u>177</u></b>
<b><u>Carte 37: Localisation des équipements et des infrastructures à la Rivière des Pluies.....</u></b>	<b><u>178</u></b>
<b><u>Carte 38: Localisation des équipements et des infrastructures à l'Entre-Deux.....</u></b>	<b><u>179</u></b>
<b><u>Carte 39: Localisation des équipements et des infrastructures au Guillaume.....</u></b>	<b><u>180</u></b>

<b>Carte 40: Localisation des équipements et des infrastructures à Hell Bourg.....</b>	<b>180</b>
<b>Carte 41: Localisation des équipements et des infrastructures à Grand Ilet.....</b>	<b>181</b>
<b>Carte 42: Équipements et infrastructures à Jean Petit.....</b>	<b>182</b>
<b>Tableau 16: Structure de l'habitat dans les quartiers de type 1.....</b>	<b>183</b>
<b>Carte 43: Logements sociaux dans les quartiers de type 1.....</b>	<b>184</b>
<b>Graphique 26: Financements des logements sociaux dans les quartiers de type 1.....</b>	<b>185</b>
<b>Carte 44: Part des résidences secondaires dans les quartiers de type 1.....</b>	<b>189</b>
<b>Figure 24: Les espaces verts dans les centres-villes de Saint-Pierre et de Saint-Leu.....</b>	<b>190</b>
.....	191
<b>Carte 45: Organisation spatiale du centre-ville de Saint-Pierre et de sa banlieue.....</b>	<b>191</b>
.....	192
<b>Carte 46: Organisation spatiale du centre-ville de Saint-Leu.....</b>	<b>192</b>
.....	193
<b>Carte 47: Organisation spatiale de la Rivière des Pluies.....</b>	<b>193</b>
.....	194
<b>Carte 48: Organisation spatiale de la Rivière des Roches.....</b>	<b>194</b>
.....	195
<b>Carte 49: Organisation spatiale de Trois-Bassins.....</b>	<b>195</b>
.....	196
<b>Carte 50: Organisation spatiale de l'Entre-Deux.....</b>	<b>196</b>
.....	197
<b>Carte 51: Organisation spatiale du Guillaume Saint-Paul.....</b>	<b>197</b>
.....	198
<b>Carte 52: Organisation spatiale de Jean Petit.....</b>	<b>198</b>
.....	199
<b>Carte 53: Organisation spatiale de Cilaos.....</b>	<b>199</b>

.....	200
<b>Carte 54: Organisation spatiale de Grand Ilet.....</b>	<b>200</b>
<b>Figure 25: Les déformations de la chaussée à Grand Ilet.....</b>	<b>201</b>
.....	201
<b>Carte 55: Organisation spatiale de Hell Bourg.....</b>	<b>201</b>
.....	202
<b>Carte 56: Organisation spatiale de Bois Blanc.....</b>	<b>202</b>
<b>Carte 57: Hauteur maximale des constructions au centre-ville de Saint-Pierre.....</b>	<b>205</b>
<b>Carte 58: Hauteur maximale des constructions à la Rivière des Pluies.....</b>	<b>206</b>
<b>Carte 59: Hauteur maximale des constructions à Trois-Bassins.....</b>	<b>207</b>
<b>Carte 60: Hauteur maximale des constructions autorisée à Cilaos.....</b>	<b>208</b>
<b>Carte 61: Hauteur maximale des constructions autorisée à Hell Bourg.....</b>	<b>210</b>
<b>Carte 62: Hauteur maximale de constructions autorisée à Grand Ilet.....</b>	<b>211</b>
<b>Carte 63: Hauteur maximale autorisée à la Rivière des Roches.....</b>	<b>212</b>
<b>Figure 26: Modèle institutionnel des centres-villes et des quartiers de la banlieue.....</b>	<b>214</b>
<b>Figure 27: Modèle institutionnel des bourgs et villages des Hauts.....</b>	<b>215</b>
.....	216
<b>Carte 64: Formation socio-spatiale du centre-ville de Saint-Pierre.....</b>	<b>216</b>
<b>Carte 65: Formation socio-spatiale du centre-ville de Saint-Leu.....</b>	<b>217</b>
<b>Carte 66: Formation socio-spatiale de la Rivière des Pluies.....</b>	<b>218</b>
<b>Carte 67: Formation socio-spatiale de l'Entre-Deux.....</b>	<b>219</b>
<b>Carte 68: Formation socio-spatiale de Trois-Bassins.....</b>	<b>220</b>
<b>Carte 69: Formation socio-spatiale de Cilaos.....</b>	<b>221</b>
<b>Carte 70: Formation socio-spatiale de Jean Petit.....</b>	<b>222</b>
<b>Carte 71: Formation socio-spatiale de Bois Blanc.....</b>	<b>223</b>
<b>Carte 72: Formation socio-spatiale de Hell Bourg.....</b>	<b>224</b>

<b>Carte 73: Formation socio-spatiale de Grand Ilet.....</b>	<b>225</b>
<b>Carte 74: Formation socio-spatiale de la Rivière des Roches.....</b>	<b>226</b>
<b>Carte 75: Localisation des quartiers de type 2.....</b>	<b>227</b>
<b>Graphique 27: Origine des habitants des quartiers de type 2.....</b>	<b>228</b>
<b>Tableau 17: Lieu de résidence souhaité par les habitants des quartiers de type 2.....</b>	<b>230</b>
<b>Graphique 28: Perception des logements par les habitants des quartiers de type 2.....</b>	<b>231</b>
<b>Graphique 29: Perception des commerces par les habitants des quartiers de type 2.....</b>	<b>232</b>
<b>Graphique 30: Perception des loisirs par les habitants des quartiers de type 2.....</b>	<b>233</b>
<b>Graphique 31: Perception des services par les habitants des quartiers de type 2.....</b>	<b>234</b>
<b>Graphique 32: Perception des transports par les habitants des quartiers de type 2.....</b>	<b>235</b>
<b>.....</b>	<b>236</b>
<b>Graphique 33: Importance des espaces verts dans le paysage pour les habitants des quartiers de type 2.....</b>	<b>236</b>
<b>Graphique 34: Symbolique de la végétation pour les habitants des quartiers de type 2.....</b>	<b>237</b>
<b>Graphique 35: Évaluation de la quantité des espaces verts par les habitants des quartiers de type 2.....</b>	<b>237</b>
<b>Graphique 36: Utilisation des espaces verts publics par les habitants des quartiers de type 2</b>	<b>238</b>
<b>.....</b>	<b>239</b>
<b>Graphique 37: Attachement à la maison avec jardin selon les générations dans les quartiers de type 2.....</b>	<b>239</b>
<b>Graphique 38: Symbolique de la maison avec jardin pour les habitants des quartiers de type 2</b>	<b>240</b>
<b>.....</b>	<b>240</b>
<b>Graphique 39: Place de la maison avec jardin dans le développement futur des quartiers de type 2.....</b>	<b>241</b>
<b>Figure 28: Les jardins collectifs à la Châtoire.....</b>	<b>242</b>
<b>Graphique 40: Perception de la propreté des lieux par les habitants des quartiers de type 2</b>	<b>244</b>
<b>Graphique 41: Perception de la sécurité par les habitants des quartiers de type 2.....</b>	<b>245</b>
<b>Graphique 42: Perception des relations humaines par les habitants des quartiers de type 2</b>	<b>246</b>



<b>Graphique 43: Perception de la vie associative par les habitants des quartiers de type 2.....</b>	<b>247</b>
.....	248
<b>Carte 76: Délimitation du centre-ville de Saint-Denis par ses habitants.....</b>	<b>248</b>
.....	249
<b>Carte 77: Délimitation du centre-ville de Saint-André par ses habitants.....</b>	<b>249</b>
.....	250
<b>Carte 78: Délimitation du Guillaume Saint-Paul par ses habitants.....</b>	<b>250</b>
.....	251
<b>Carte 79: Délimitation de Bagatelle par ses habitants.....</b>	<b>251</b>
.....	252
<b>Carte 80: Délimitation de la Rivière des Galets par ses habitants.....</b>	<b>252</b>
<b>Tableau 18: Éléments caractéristiques des quartiers de type 2.....</b>	<b>253</b>
<b>Figure 29: Carte mentale d'un habitant de Bagatelle, réalisée le 06/04/2010.....</b>	<b>254</b>
<b>Carte 81: Pratiques sociales des habitants du centre-ville de Saint-André.....</b>	<b>255</b>
<b>Carte 82: Pratiques sociales des habitants de Sainte-Anne.....</b>	<b>256</b>
<b>Carte 83: Pratiques sociales des lieux à Bagatelle.....</b>	<b>257</b>
.....	258
<b>Carte 84: Pratiques sociales de l'espace des habitants du Chaudron .....</b>	<b>258</b>
<b>Carte 85: Pratiques sociales de l'espace des habitants de la Rivière des Galets.....</b>	<b>259</b>
<b>Carte 86: Déplacements liés au travail des habitants des quartiers de type 2.....</b>	<b>260</b>
<b>Carte 87: Déplacements liés aux loisirs des habitants des quartiers de type 2.....</b>	<b>261</b>
<b>Carte 88: Déplacements liés à l'approvisionnement en biens des habitants des quartiers de type 2.....</b>	<b>262</b>
<b>Carte 89: Déplacements liés aux services des habitants des quartiers de type 2.....</b>	<b>263</b>
.....	265
<b>Figure 30: Carte mentale d'un habitant du Chaudron, réalisée le 07/04/2010.....</b>	<b>265</b>
<b>Carte 90: Évolution démographique des quartiers de type 2 de 1999 à 2008.....</b>	<b>267</b>

<b>Carte 91: Évolution démographique du centre-ville de Saint-Denis.....</b>	<b>268</b>
<b>Carte 92: Évolution démographique de Saint-André.....</b>	<b>268</b>
<b>Carte 93: Évolution démographique de Sainte-Anne.....</b>	<b>268</b>
<b>Carte 94: Évolution démographique du Guillaume.....</b>	<b>268</b>
<b>Carte 95: Évolution démographique du Chaudron.....</b>	<b>269</b>
<b>Carte 96: Évolution démographique de la Rivière des Galets.....</b>	<b>270</b>
<b>.....</b>	<b>270</b>
<b>Graphique 44: Évolution de la taille des ménages de 1999 à 2008.....</b>	<b>270</b>
<b>Graphique 45: Structure économique des quartiers de type 2.....</b>	<b>271</b>
<b>Tableau 19: Taux d'activité et de chômage dans les quartiers de type 2.....</b>	<b>273</b>
<b>Graphique 46: Niveau de formation des populations des quartiers de type 2.....</b>	<b>274</b>
<b>Graphique 47: Taille des entreprises des quartiers de type 2.....</b>	<b>275</b>
<b>Carte 97: Répartition spatiale des équipements et des infrastructures au centre-ville de Saint-Denis.....</b>	<b>276</b>
<b>.....</b>	<b>277</b>
<b>Carte 98: Répartition spatiale des équipements et des infrastructures à Sainte-Anne.....</b>	<b>277</b>
<b>Carte 99: Répartition spatiale des équipements et des infrastructures à Bagatelle.....</b>	<b>278</b>
<b>Carte 100: Répartition spatiale des équipements et des infrastructures au Guillaume Saint-Paul.....</b>	<b>278</b>
<b>Tableau 20: Structure de l'habitat dans les quartiers de type 2.....</b>	<b>279</b>
<b>Carte 101: Logements sociaux dans les quartiers de type 2.....</b>	<b>280</b>
<b>.....</b>	<b>281</b>
<b>Graphique 48: Types de financements des logements sociaux dans les quartiers de type 2....</b>	<b>281</b>
<b>Carte 102: Proportions des résidences secondaires dans les quartiers de type 2.....</b>	<b>282</b>
<b>Figure 31: Les types d'espaces verts dans les quartiers de type 2.....</b>	<b>283</b>
<b>Figure 32: Végétalisation des avenues principales au centre-ville de Saint-Denis.....</b>	<b>284</b>
<b>.....</b>	<b>285</b>

<b><u>Carte 103: Organisation spatiale du centre-vile de Saint-Denis.....</u></b>	<b><u>285</u></b>
<b><u>.....</u></b>	<b><u>286</u></b>
<b><u>Carte 104: Organisation spatiale du centre-ville de Saint-André.....</u></b>	<b><u>286</u></b>
<b><u>.....</u></b>	<b><u>287</u></b>
<b><u>Carte 105: Organisation spatiale du centre-ville du Tampon.....</u></b>	<b><u>287</u></b>
<b><u>.....</u></b>	<b><u>288</u></b>
<b><u>Carte 106: Organisation spatiale du Chaudron.....</u></b>	<b><u>288</u></b>
<b><u>.....</u></b>	<b><u>289</u></b>
<b><u>Carte 107: Organisation spatiale de la Rivière des Galets.....</u></b>	<b><u>289</u></b>
<b><u>.....</u></b>	<b><u>290</u></b>
<b><u>Carte 108: Organisation spatiale du Guillaume Saint-Paul.....</u></b>	<b><u>290</u></b>
<b><u>.....</u></b>	<b><u>291</u></b>
<b><u>Carte 109: Organisation spatiale de Sainte-Anne.....</u></b>	<b><u>291</u></b>
<b><u>.....</u></b>	<b><u>292</u></b>
<b><u>Carte 110: Organisation spatiale de Bagatelle.....</u></b>	<b><u>292</u></b>
<b><u>.....</u></b>	<b><u>294</u></b>
<b><u>Carte 111: Hauteur maximale autorisée des constructions au centre-ville de Saint-Denis.....</u></b>	<b><u>294</u></b>
<b><u>Figure 33: La densification des quartiers longeant le boulevard Sud au centre-ville de Saint-Denis.....</u></b>	<b><u>295</u></b>
<b><u>Carte 112: Hauteur des bâtiments autorisée au centre-ville de Saint-André.....</u></b>	<b><u>296</u></b>
<b><u>Carte 113: Réglementation de la hauteur des bâtiments au Chaudron.....</u></b>	<b><u>297</u></b>
<b><u>.....</u></b>	<b><u>298</u></b>
<b><u>Carte 114: Réglementation de la hauteur des bâtiments à la Rivière des Galets.....</u></b>	<b><u>298</u></b>
<b><u>Carte 115: Hauteur maximale des constructions autorisée au Guillaume Saint-Paul.....</u></b>	<b><u>299</u></b>
<b><u>Carte 116: Hauteur maximale des constructions autorisée à Sainte-Anne.....</u></b>	<b><u>300</u></b>
<b><u>.....</u></b>	<b><u>303</u></b>
<b><u>Carte 117: Formation socio-spatiale du centre-ville de Saint-Denis.....</u></b>	<b><u>303</u></b>

.....	304
<b>Carte 118: Formation socio-spatiale du centre-ville de Saint-André.....</b>	<b>304</b>
.....	305
<b>Carte 119: Formation socio-spatiale du centre-ville du Tampon.....</b>	<b>305</b>
.....	306
<b>Carte 120: Formation socio-spatiale de la Rivière des Galets.....</b>	<b>306</b>
<b>Carte 121: Formation socio-spatiale du Guillaume Saint-Paul.....</b>	<b>307</b>
.....	308
<b>Carte 122: Formation socio-spatiale de Bagatelle.....</b>	<b>308</b>
<b>Carte 123: Formation socio-spatiale du Chaudron.....</b>	<b>309</b>
<b>Carte 124: Formation socio-spatiale de Sainte-Anne.....</b>	<b>310</b>
<b>Tableau 21: Projections au fil de l'eau de la population des quartiers en 2020.....</b>	<b>315</b>
.....	316
<b>Graphique 49: Un exemple de pyramide des âges, le centre-ville de Saint-Denis.....</b>	<b>316</b>
<b>Graphique 50: Pyramide des âges dans les quartiers.....</b>	<b>317</b>
<b>Graphique 51: Progression des naissances dans les quartiers de 2008 à 2010.....</b>	<b>318</b>
<b>Graphique 52: Évaluation au fil de l'eau de la taille des ménages en 2020.....</b>	<b>319</b>
<b>Tableau 22 : Les 36 équipements et services de référence dans les quartiers.....</b>	<b>321</b>
<b>Graphique 53: Seuils d'apparition de 36 équipements et services de référence dans les quartiers réunionnais.....</b>	<b>322</b>
<b>Tableau 23: Calculs des seuils d'équipements des quartiers.....</b>	<b>323</b>
<b>Graphique 54: Niveau d'équipements de la gamme minimale des quartiers de type 1.....</b>	<b>325</b>
<b>Graphique 55: Niveau d'équipements de la gamme de proximité dans les quartiers de type 1</b>	<b>326</b>
.....	327
<b>Graphique 56: Niveau d'équipements de la gamme intermédiaire dans les quartiers de type 1</b>	<b>327</b>
<b>Graphique 57: Niveau d'équipements de la gamme supérieure dans les quartiers de type 1.</b>	<b>328</b>

<b>Graphique 58: Niveau des équipements de la gamme minimale des quartiers de type 2.....</b>	<b>329</b>
<b>Graphique 59: Niveau d'équipements de la gamme de proximité des quartiers de type 2.....</b>	<b>330</b>
<b>Graphique 60: Niveau d'équipements de la gamme intermédiaire dans les quartiers de type 2 .....</b>	<b>331</b>
<b>Graphique 61: Niveau d'équipements de la gamme supérieure des quartiers de type 2.....</b>	<b>332</b>
<b>Tableau 24 : Modèle théorique des équipements dans les quartiers en 2020.....</b>	<b>333</b>
<b>Graphique 62: Dynamique de création d'entreprises dans les quartiers en 2011.....</b>	<b>335</b>
<b>Tableau 25: Projection au fil de l'eau des taux d'activité et de chômage dans les quartiers de type 1 à l'horizon 2020.....</b>	<b>336</b>
<b>Tableau 26: Projection au fil de l'eau des taux d'activité et de chômage dans les quartiers de type 2 à l'horizon 2020.....</b>	<b>337</b>
<b>Tableau 27 : Progression au fil de l'eau de la tâche urbaine de 1989 à 2020 (en hectares).....</b>	<b>339</b>
<b>Tableau 28: Progression au fil de l'eau de la surface agricole de 1989 à 2020.....</b>	<b>340</b>
<b>Carte 125: Réserves foncières des quartiers.....</b>	<b>341</b>
<b>Figure 34: Fonctionnement d'un système économique local.....</b>	<b>346</b>
<b>Tableau 29 : Analyse SWOT du développement par l'économie résidentielle .....</b>	<b>347</b>
<b>Tableau 30: Les produits valorisés par le tourisme dans les quartiers.....</b>	<b>347</b>
<b>Carte 126: Quantité et qualité des équipements touristiques dans les quartiers.....</b>	<b>348</b>
<b>Tableau 31: Analyse SWOT du développement par le tourisme.....</b>	<b>349</b>
<b>Tableau 32: Analyse SWOT du développement par l'initiative locale.....</b>	<b>349</b>
<b>Figure 35: Questionnaire "Que pensez-vous de votre quartier?" page 1.....</b>	<b>383</b>
<b>Figure 36: Questionnaire "Que pensez-vous de votre quartier?" page 2.....</b>	<b>384</b>
<b>.....</b>	<b>385</b>
<b>Figure 37: Questionnaire "Que pensez-vous de votre quartier?" page 3.....</b>	<b>385</b>
<b>Figure 38: Questionnaire "Que pensez-vous de votre quartier?" page 4.....</b>	<b>386</b>
<b>Figure 39: Questionnaire "Que pensez-vous de ces quartiers ?" version 1 page 1.....</b>	<b>387</b>
<b>Figure 40: Questionnaire "Que pensez-vous de ces quartiers ?" version 1 page 2.....</b>	<b>388</b>
<b>Figure 41: Questionnaire "Que pensez-vous de ces quartiers ?" version 1 page 3.....</b>	<b>389</b>

<b>Figure 42: Questionnaire "Que pensez-vous de ces quartiers ?" version 2 page 1.....</b>	<b>390</b>
<b>Figure 43: Questionnaire "Que pensez-vous de ces quartiers ?" version 2 page 1.....</b>	<b>391</b>
<b>Figure 44: Questionnaire "Regards sur les espaces verts dans les quartiers à La Réunion".</b>	<b>392</b>
<b>Figure 45: Guide d'entretiens avec les élus page 1.....</b>	<b>393</b>
<b>Figure 46: Guide d'entretiens avec les élus page 2.....</b>	<b>394</b>
<b>Carte 127: Découpage en îlot 15 et en iris 2000 de la commune de Saint-André.....</b>	<b>398</b>
<b>Carte 128: Découpage en îlot 15 et en iris 2000 de la commune de Saint-Leu.....</b>	<b>399</b>
<b>Carte 129: Les risques naturels dans les quartiers.....</b>	<b>400</b>
<b>Carte 130: Réglementations liées aux mouvements de terrain dans le cirque de Cilaos.....</b>	<b>401</b>
<b>Carte 131: Schéma d'Aménagement Régional de La Réunion.....</b>	<b>402</b>
<b>Figure 47: Appréciation du centre-ville de Saint-Denis par ses habitants.....</b>	<b>474</b>
<b>Figure 48: Appréciation du centre-ville de Saint-Pierre par ses habitants.....</b>	<b>475</b>
<b>Figure 49: Appréciation du centre-ville de Saint-André par ses habitants.....</b>	<b>476</b>
<b>Figure 50: Appréciation du centre-ville de Saint-Leu par ses habitants.....</b>	<b>477</b>
<b>Figure 51: Appréciation de la Rivière des Pluies par ses habitants.....</b>	<b>478</b>
<b>Figure 52: Appréciation de l'Entre-Deux par ses habitants.....</b>	<b>479</b>
<b>Figure 53: Appréciation de Sainte-Anne par ses habitants.....</b>	<b>480</b>
<b>Figure 54: Appréciation de Trois-Bassins par ses habitants.....</b>	<b>481</b>
<b>Figure 55: Appréciation de Cilaos par ses habitants.....</b>	<b>482</b>
<b>Figure 56: Appréciation de Bagatelle par ses habitants.....</b>	<b>483</b>
<b>Figure 57: Appréciation de Jean Petit par ses habitants.....</b>	<b>484</b>
<b>Figure 58: Appréciation de Bois Blanc par ses habitants.....</b>	<b>485</b>
<b>Figure 59: Appréciation de Hell Bourg par ses habitants.....</b>	<b>485</b>
<b>Figure 60: Appréciation du Chaudron par ses habitants.....</b>	<b>486</b>
<b>Figure 61: Appréciation de la Rivière des Roches par ses habitants.....</b>	<b>487</b>
<b>Figure 62: Appréciation de la Rivière des Galets par ses habitants.....</b>	<b>488</b>

<b>Figure 63: Appréciation de Grand Ilet par ses habitants.....</b>	<b>489</b>
<b>Figure 64: Origine des habitants du centre-ville de Saint-Denis.....</b>	<b>490</b>
<b>Figure 65: Origine des habitants du centre-ville de Saint-Pierre.....</b>	<b>491</b>
<b>Figure 66: Origine des habitants du centre-ville de Saint-André.....</b>	<b>491</b>
<b>Figure 67: Origine des habitants du centre-ville de Saint-Leu.....</b>	<b>492</b>
<b>Figure 68: Origine des habitants de la Rivière des Pluies.....</b>	<b>492</b>
<b>Figure 69: Origine des habitants de l'Entre-Deux.....</b>	<b>493</b>
<b>Figure 70: Origine des habitants de Sainte-Anne.....</b>	<b>494</b>
<b>Figure 71: Origine des habitants de Trois-Bassins.....</b>	<b>494</b>
<b>Figure 72: Origine des habitants de Cilaos.....</b>	<b>495</b>
<b>Figure 73: Origine des habitants de Bagatelle.....</b>	<b>495</b>
<b>Figure 74: Origine des habitants de Jean Petit.....</b>	<b>496</b>
<b>Figure 75: Origine des habitants de Bois Blanc.....</b>	<b>496</b>
<b>Figure 76: Origine des habitants du Guillaume Saint-Paul.....</b>	<b>497</b>
<b>Figure 77: Origine des habitants de Hell Bourg.....</b>	<b>497</b>
<b>Figure 78: Origine des habitants du Chaudron.....</b>	<b>498</b>
<b>Figure 79: Origine des habitants du centre-ville du Tampon.....</b>	<b>498</b>
<b>Figure 80: Origine des habitants de la Rivière des Roches.....</b>	<b>499</b>
<b>Figure 81: Origine des habitants de la Rivière des Galets.....</b>	<b>499</b>
<b>Figure 82: Origine des habitants de Grand Ilet.....</b>	<b>500</b>
<b>Figure 83: Analyse par cooccurrences du regard externe sur le centre-ville de Saint-Denis. .</b>	<b>501</b>
<b>Figure 84: Analyse par cooccurrences du regard externe sur le Bas de la Rivière.....</b>	<b>502</b>
<b>Figure 85: Analyse par cooccurrences du regard externe sur le centre-ville de Saint-Pierre. .</b>	<b>503</b>
<b>.....</b>	<b>504</b>
<b>Figure 86: Analyse de l'image externe du centre-ville de Saint-André.....</b>	<b>504</b>
<b>Figure 87: Analyse par cooccurrences du regard externe sur le centre-ville de Saint-Leu.....</b>	<b>505</b>

<b>Figure 88: Analyse par cooccurrences du regard externe sur la Rivière des Pluies.....</b>	<b>506</b>
<b>Figure 89: Analyse par cooccurrences du regard externe sur Sainte-Anne.....</b>	<b>507</b>
<b>Figure 90: Analyse par cooccurrences du regard externe sur Cilaos.....</b>	<b>508</b>
<b>Figure 91: Analyse par cooccurrences du regard externe sur Trois-Bassins.....</b>	<b>509</b>
<b>Figure 92: Analyse par cooccurrences du regard externe sur l'Entre-Deux.....</b>	<b>509</b>
<b>Figure 93: Analyse par cooccurrences du regard externe sur Bois Blanc.....</b>	<b>510</b>
<b>Figure 94: Analyse par cooccurrences du regard externe sur Jean Petit.....</b>	<b>510</b>
<b>Figure 95: Analyse par cooccurrences du regard externe sur Bagatelle.....</b>	<b>511</b>
<b>Figure 96: Analyse par cooccurrences du centre-ville du Tampon.....</b>	<b>512</b>
<b>Figure 97: Analyse par cooccurrences du regard externe sur Grand Ilet.....</b>	<b>513</b>
<b>Figure 98: Analyse par cooccurrences du regard externe sur la Rivière des Roches.....</b>	<b>514</b>
<b>Figure 99: Analyse par cooccurrences du regard externe sur le Chaudron.....</b>	<b>515</b>
<b>Figure 100: Analyse par co-occurrences du regard externe sur la Rivière des Galets.....</b>	<b>516</b>
<b>Figure 101: Éléments identitaires du centre-ville de Saint-Pierre.....</b>	<b>517</b>
<b>Figure 102: Éléments identitaires de Terre Sainte.....</b>	<b>518</b>
<b>Figure 103: Éléments identitaires de la Ravine Blanche.....</b>	<b>518</b>
<b>Figure 104: Éléments identitaires de Basse-Terre.....</b>	<b>519</b>
<b>Figure 105: Éléments identitaires du centre-ville de Saint-Leu.....</b>	<b>520</b>
<b>Figure 106: Éléments identitaires de la Rivière des Pluies.....</b>	<b>520</b>
<b>Figure 107: Éléments identitaires de l'Entre-Deux.....</b>	<b>521</b>
<b>Figure 108: Éléments identitaires de Trois-Bassins.....</b>	<b>521</b>
<b>Figure 109: Éléments identitaires de Cilaos.....</b>	<b>522</b>
<b>Figure 110: Éléments identitaires de Jean Petit.....</b>	<b>522</b>
<b>Figure 111: Éléments identitaires de Bois Blanc.....</b>	<b>523</b>
<b>Figure 112: Éléments identitaires de Hell Bourg.....</b>	<b>523</b>
<b>Figure 113: Éléments identitaires de la Rivière des Roches.....</b>	<b>524</b>



<b><u>Figure 114: Éléments identitaires de Grand Ilet .....</u></b>	<b><u>524</u></b>
<b><u>Figure 115: Éléments identitaires du centre-ville de Saint-Denis.....</u></b>	<b><u>525</u></b>
<b><u>Figure 116: Éléments identitaires de Sainte-Anne.....</u></b>	<b><u>525</u></b>
<b><u>Figure 117: Éléments identitaires du centre-ville de Saint-André.....</u></b>	<b><u>526</u></b>
<b><u>Figure 118: Éléments identitaires de Bagatelle.....</u></b>	<b><u>526</u></b>
<b><u>Figure 119: Éléments identitaires du Guillaume Saint-Paul.....</u></b>	<b><u>527</u></b>
<b><u>Figure 120: Éléments identitaires du Chaudron.....</u></b>	<b><u>527</u></b>
<b><u>Figure 121: Éléments identitaires du centre-ville du Tampon.....</u></b>	<b><u>528</u></b>
<b><u>Figure 122: Éléments identitaires de la Rivière des Galets.....</u></b>	<b><u>528</u></b>
<b><u>Tableau 33: Détails des calculs du seuil d'apparitions des équipements et services dans les quartiers.....</u></b>	<b><u>529</u></b>

# Table des matières

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>2</b>
<b>AVANT-PROPOS.....</b>	<b>5</b>
<b>REMERCIEMENTS.....</b>	<b>8</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>12</b>
<b>PARTIE I PRÉALABLE À L'ÉTUDE DE TERRAIN (MÉTHODOLOGIE).....</b>	<b>26</b>
CHAPITRE 1 DÉLIMITATION DE L'ESPACE D'ÉTUDE.....	29
<i>A) La sélection des terrains de recherche.....</i>	<i>30</i>
<i>B) La délimitation spatiale des quartiers sélectionnés.....</i>	<i>34</i>
<i>C) Le choix des dimensions à analyser.....</i>	<i>37</i>
CHAPITRE 2 CONSTRUCTION DE L'ESPACE RÉEL SELON LES TROIS VARIABLES PERTINENTES DE LA GÉOGRAPHIE.....	39
<i>A) Maîtriser les changements démographiques.....</i>	<i>39</i>
I) Les structures démographiques.....	39
II) La mobilité résidentielle.....	40
<i>B) Comprendre l'organisation du tissu économique.....</i>	<i>41</i>
I) La répartition des activités économiques dans les quartiers.....	41
II) Les disparités socio-économiques dans les quartiers.....	42
a) Analyse des taux de chômage et des taux d'activité.....	42
b) Répartition des catégories socio-professionnelles.....	42
<i>C) Évaluer la qualité environnementale.....</i>	<i>43</i>
I) La répartition des infrastructures et des équipements.....	43
II) L'évolution spatio-temporelle du bâti.....	44
III) La place des espaces verts dans le développement urbain.....	46
CHAPITRE 3 ORGANISATION DE DEUX MODÈLES DE PERCEPTION DU TERRITOIRE.....	48
<i>A) L'élaboration du modèle institutionnel.....</i>	<i>48</i>
I) Fonctionnement de l'appareil réglementaire de l'aménagement du territoire.....	48
a) Les acteurs centraux.....	49
1) Au niveau national : une double fonction de l'État.....	49
L'État contraint.....	49
L'Etat soutient.....	51
2) Le partage d'un même territoire au niveau régional : deux visions complémentaires du Conseil Régional et du Conseil Général.....	51
Les préconisations de la Région : des outils pour dessiner La Réunion de demain.....	51
Le développement social des quartiers par le Conseil Général.....	51
3) Une échelle de gestion supra-communale : l'intercommunalité, relais des communes.....	52
4) Un gestionnaire de proximité : la commune.....	54

b) Les acteurs périphériques.....	58
1) Les chambres consulaires.....	58
2) Les bailleurs sociaux.....	58
II) L'approche par entretiens auprès des acteurs de l'aménagement du territoire .....	59
III) Le repérage des types de développement par quartier selon les documents de planification existants .....	60
<i>B) La construction du modèle populaire.....</i>	<i>67</i>
I) Le point de vue des usagers internes.....	69
a) Le recueil des données quantitatives.....	69
1) Première enquête : la perception et les usages de l'espace.....	69
2) Seconde enquête : regards sur les espaces verts.....	72
b) Le recueil de données qualitatives.....	72
1) La carte mentale, outil d'analyse de la représentation mentale du quartier par l'individu.....	72
2) Les récits de vie : illustrations du point de vue des habitants.....	73
II) Le regard des personnes extérieures.....	74
III) Analyse des données.....	77
a) Croisement des regards internes et externes.....	77
1) La conception d'un indice de perception interne.....	77
2) Le calcul de l'indice de perception externe.....	79
3) Essai de typologie.....	81
b) Analyse des données quantitatives et qualitatives des questionnaires.....	81
1) L'appréciation des équipements, des infrastructures et du vivre ensemble.....	81
2) Analyse des questions ouvertes.....	82
<b>CHAPITRE 4 LA PROSPECTIVE DES QUARTIERS.....</b>	<b>83</b>
<i>A) Objectifs et questionnement.....</i>	<i>84</i>
<i>B) Procédure.....</i>	<i>85</i>
I) La confrontation des trois modèles d'organisation des quartiers.....	85
II) Notre méthode de projection dans l'espace et dans le temps.....	88
a) Étape 1 : la mise en fiches des territoires.....	89
b) Étape 2 : la construction des scénarios.....	89
c) Étape 3 : l'observation des jeux d'acteurs.....	92
d) Étape 4 : le calcul des incertitudes et l'élaboration de plans d'actions .....	92
III) Les limites de notre méthode.....	93
IV) La complexité de la représentation cartographique des futurs possibles.....	94
<b>CONCLUSION PARTIELLE.....</b>	<b>96</b>
<b>PARTIE II ANALYSE DES QUARTIERS.....</b>	<b>98</b>
<b>CHAPITRE 1 ESSAI DE TYPOLOGIE DES QUARTIERS SELON LES PERCEPTIONS DES USAGERS .....</b>	<b>101</b>
<i>A) Une perception mitigée des usagers internes.....</i>	<i>101</i>
I) Les quartiers bien perçus par leurs habitants.....	103

a) Les quartiers bien perçus sont des lieux de naissance et d'enracinement.....	103
b) Le calme et le cadre de vie agréable, éléments positifs des petites villes, des bourgs et des villages.....	103
c) Les commodités, caractéristiques des centres-villes.....	105
II) Les quartiers à perception mitigée à cause de l'insécurité.....	105
<i>B) Des regards externes contrastés sur les quartiers.....</i>	<i>106</i>
I) Les quartiers à bonne perception externe.....	107
a) Des centres-villes attractifs.....	107
b) Le volcan, élément identitaire de Bois Blanc.....	108
c) Le calme de la Rivière des Pluies, de l'Entre-Deux, de la Rivière des Roches et de Grand Ilet.....	108
d) Cilaos et Hell Bourg apparaissent comme des lieux conviviaux.....	109
II) Les quartiers à moyenne image externe.....	109
a) Des centres urbains aux identités différentes.....	109
b) Le Chaudron, la Rivière des Galets et Bagatelle, quartiers caractérisés par la délinquance.....	110
<i>C) Typologie des quartiers.....</i>	<i>111</i>
CHAPITRE 2 ANALYSE DES QUARTIERS DE TYPE 1.....	113
<i>A) Des quartiers perçus de façon idéale dans plusieurs dimensions.....</i>	<i>114</i>
I) Comprendre les attentes des habitants.....	114
a) Des migrations de population entre les micro-régions.....	114
1) Les citoyens se déplacent vers les bourgs et les villages.....	115
2) Une majorité des habitants des villes et des bourgs veulent rester dans leur quartier tandis que les habitants des quartiers isolés veulent partir.....	117
b) Qualité des infrastructures et des équipements : des populations en quête de loisirs.....	118
c) Une place de choix pour les espaces verts dans le paysage.....	126
d) Un bon vivre ensemble.....	133
II) Comprendre l'identité des quartiers et des lieux.....	138
a) Des délimitations différentes des quartiers.....	138
1) Les quartiers dont les limites se rapprochent des limites officielles.....	138
2) Les quartiers dont les limites dépassent les frontières administratives.....	139
3) Les quartiers assimilés à la commune d'appartenance.....	140
4) Les petits quartiers.....	144
b) Des quartiers caractérisés par l'activité, le calme et la tradition.....	146
1) Les commerces, identifiants Saint-Pierre et la Rivière des Pluies.....	147
2) La mairie, élément fondamental de Trois-Bassins.....	148
3) L'héliotropisme caractérise le centre-ville de Saint-Leu.....	148
4) Le tourisme, élément caractéristique de Cilaos et de Hell Bourg.....	148
5) Le calme, élément positif ou négatif.....	148
6) Grand Ilet, le quartier traditionnel construit autour de l'inter-connaissance.....	149
c) Des utilisations différentes des lieux dans les quartiers.....	149
d) Un bassin de vie adapté aux besoins de la population.....	154

III) Synthèse : Modélisation de l'espace perçu, représenté et vécu des quartiers de type 1.....	157
<i>B) La domination du quartier-village dans l'organisation spatiale.....</i>	<i>159</i>
I) La perte de population des quartiers ruraux des Hauts et la croissance des agglomérations du Sud-Ouest.....	159
II) Des activités très diversifiées.....	164
a) Des secteurs d'activités dominants .....	164
1) Les centres-villes sont des quartiers commerciaux.....	166
2) Les quartiers touristiques et le développement de l'agro-tourisme dans les Hauts et les mi-pentes.....	168
b) Des activités incapables de résorber un taux de chômage record.....	173
III) Des caractéristiques environnementales différentes selon les quartiers.....	176
a) De grandes différences de niveau d'équipements et d'infrastructures.....	177
b) Analyse du bâti (progression, morphologie et qualité).....	182
1) Le comblement des dents creuses en milieu urbain et péri-central.....	186
2) La morphologie singulière des espaces périurbains.....	187
3) Les quartiers ruraux traditionnels : les bourgs et les villages.....	187
4) Le développement des résidences secondaires dans les Hauts.....	188
c) Une dichotomie dans la répartition des espaces verts entre les Bas et les Hauts.....	189
IV) Synthèse : modélisation de l'espace réel des quartiers de type 1.....	191
<i>C) Des quartiers en pleine structuration et le défi quotidien posé aux institutions .....</i>	<i>203</i>
I) Des quartiers en pleine structuration.....	203
a) La densification des centres-villes.....	203
b) La politique de structuration des bourgs.....	205
c) Les villages, des espaces difficiles à structurer.....	209
II) Analyse des projets sur les quartiers de type 1.....	213
III) Synthèse : Modélisation des quartiers de type 1 vus par les institutions.....	213
<i>D) Synthèse du chapitre : les caractéristiques des quartiers de type 1, biens perçus.....</i>	<i>216</i>
<b>CHAPITRE 3 ANALYSE DES QUARTIERS DE TYPE 2.....</b>	<b>227</b>
<i>A) Une perception mitigée des habitants et un besoin d'amélioration.....</i>	<i>228</i>
I) Comprendre les attentes des habitants.....	228
a) Une grande variété des trajectoires résidentielles : les citadins migrent vers les villages et les bourgs.....	228
1) Des migrations intra-communales dans les villes et quartiers périurbains : Saint-Denis, Saint-André, Tampon et Chaudron.....	229
2) Des habitants aux origines multiples dans les bourgs : Rivière des Galets, Sainte-Anne.....	229
3) Des migrations micro-régionales dans les villages : Le Guillaume, Bagatelle.....	229
4) Les habitants des villes et des quartiers périurbains voudraient quitter leur quartier. ....	230
b) Des infrastructures et des équipements de bonne qualité en dépit d'un manque de loisirs.....	230
c) Une forte demande en espaces verts dans le paysage des quartiers .....	236
d) Une qualité moyenne du vivre ensemble.....	243
II) Comprendre l'identité des quartiers et des lieux.....	248
a) Les éléments naturels constituent des frontières imaginaires.....	248

b) Des éléments caractéristiques différents .....	252
1) Les commodités, caractéristiques des centres-villes de Saint-Denis, de Saint-André et du Tampon.....	253
2) L'église, élément identitaire de Sainte-Anne, du Chaudron et du Guillaume.....	253
3) L'usine Édèna, pilier du quartier de La Rivière des Galets.....	254
4) La délinquance, caractéristique de Bagatelle.....	254
c) Des pratiques sociales adaptées à l'insécurité dans les quartiers.....	255
d) Un bassin de vie ancré dans la micro-région Nord.....	259
III) Synthèse : modélisation de l'espace perçu, représenté et vécu des quartiers de type 2 .....	264
B) Une organisation spatiale très urbaine des quartiers.....	266
I) Une évolution démographique dichotomique des quartiers urbains et périurbains.....	266
II) Des activités peu variées, orientées vers le commerce et un taux de chômage élevé.....	271
a) Les centres-villes sont des quartiers essentiellement commerciaux.....	272
b) Des quartiers périurbains industriels.....	273
c) La maîtrise du chômage dans les quartiers de type 2.....	273
III) Des caractéristiques environnementales différentes.....	275
a) Des quartiers inégaux en termes d'équipements et d'infrastructures.....	275
b) Une organisation du bâti différente .....	279
1) Des logements sociaux très présents.....	279
2) Une faible part des résidences secondaires .....	282
c) Des paysages de plus en plus minéraux.....	283
IV) Synthèse : modélisation de l'espace réel des quartiers de type 2.....	284
C) Un regard institutionnel en faveur de la densification.....	293
I) Des quartiers en pleine densification.....	293
a) Les quartiers urbains : Saint-Denis, Saint-André et Le Tampon.....	293
b) Les quartiers périurbains : Le Chaudron, la Rivière des Galets, Bagatelle, Guillaume Saint-Paul et Sainte-Anne.....	296
II) Analyse des projets sur les quartiers.....	300
III) Synthèse : modélisation des quartiers de type 2 selon la vision des institutions.....	301
D) Synthèse du chapitre 3 : les caractéristiques des quartiers de type 2 par l'application de l'outil formation socio-spatiale.....	303
CONCLUSION PARTIELLE.....	311
<b>PARTIE III PROSPECTIVE ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT.....</b>	<b>312</b>
CHAPITRE 1 PROJECTIONS À L'HORIZON 2020.....	314
A) Les évolutions démographiques possibles.....	315
B) Les tendances des équipements des quartiers.....	320
I) Les quartiers sélectionnés sont-ils au niveau par rapport au nombre d'habitants ?.....	323
a) Des équipements essentiels insuffisants dans les quartiers de type 1.....	324
b) Des quartiers de type 2 fortement sous-équipés.....	328
II) Les quartiers rattraperont-ils leur retard en 2020 ? .....	332

<i>C) Les évolutions des activités économiques.....</i>	<i>334</i>
<i>D) Les évolutions possibles du foncier.....</i>	<i>337</i>
<i>E) Synthèse : les différents scénarii ou les futurs envisageables pour les quartiers à l'horizon 2020.....</i>	<i>343</i>
<b>CHAPITRE 2 LES AXES DE DÉVELOPPEMENT .....</b>	<b>345</b>
<i>A) L'économie résidentielle .....</i>	<i>345</i>
<i>B) Le développement économique et culturel par le tourisme.....</i>	<i>347</i>
<i>C) L'initiative locale ou la valorisation des projets portés par les habitants.....</i>	<i>349</i>
<b>CHAPITRE 3 CONCRÉTISATION DES FUTURS POSSIBLES.....</b>	<b>351</b>
<i>A) Les moyens de concrétisations des aménagements à venir.....</i>	<i>351</i>
I) Les outils financiers du développement local .....	351
II) Les concertations possibles entre les acteurs.....	352
<i>B) Les freins des types de développement.....</i>	<i>352</i>
I) Le manque de financements des projets locaux.....	353
II) Les limites du foncier disponible .....	353
III) L'aspect social des quartiers .....	353
IV) L'échelle du quartier est de moins en moins utilisée par les aménageurs.....	354
<b>CONCLUSION PARTIELLE .....</b>	<b>356</b>
<b>CONCLUSION GÉNÉRALE.....</b>	<b>357</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>364</b>
<i>A) Bibliographie de la thèse.....</i>	<i>365</i>
<i>B) Bibliographie théorique (lectures et bases de données consultées).....</i>	<i>370</i>
I) Sources générales et méthodologiques.....	370
a) Ouvrages.....	370
b) Articles de périodiques.....	373
c) Ouvrages numériques.....	374
d) Articles de revues électroniques.....	374
e) Liens mondiaux, européens et nationaux.....	375
II) Sources régionales et locales.....	376
a) Ouvrages.....	376
b) Articles de périodiques.....	377
c) Articles de presse.....	377
1) LE JIR (CLICANOO.FR).....	377
2) TÉMOIGNAGES.....	378
d) Ressources numériques (articles, notes, études).....	378
e) Liens régionaux et locaux.....	380
III) Bases de données.....	380
IV) Documents audiovisuels .....	380
<b>ANNEXES.....</b>	<b>381</b>

FORMULAIRES D'ENQUÊTE ET GRILLES D'ENTRETIEN.....	382
DÉCOUPAGE STATISTIQUE DES QUARTIERS EN ÎLOTS 15 ET IRIS 2000.....	397
CARTOGRAPHIES (RÉGLEMENTATIONS).....	400
CARTES MENTALES.....	403
ANALYSES TEXTUELLES.....	474
<i>A) Analyse de la question « Aimez-vous votre quartier ? ».....</i>	<i>474</i>
<i>B) Analyse des questions sur l'origine des habitants et leurs motifs de résidences.....</i>	<i>490</i>
<i>C) Analyse de la question « Pourquoi ? » de l'enquête « Que pensez-vous de ces quartiers ? ».....</i>	<i>501</i>
<i>D) Analyse de l'identité des quartiers (caractéristiques attribuées par les habitants).....</i>	<i>517</i>
CALCULS DES SEUILS D'APPARITIONS DE 36 ÉQUIPEMENTS ET SERVICES DANS LES QUARTIERS.....	529
RÉCITS DE VIE.....	530
<i>A) Frédéric SIVA, adulte-relais à Terre-Sainte pour l'association les Alizées.....</i>	<i>530</i>
<i>B) Raphaël FOLIO, habitant de Hell Bourg.....</i>	<i>531</i>
ENTRETIENS AVEC LES ACTEURS.....	535
<i>A) Intercommunalités.....</i>	<i>535</i>
I) CASud.....	535
II) TCO (Territoire de la Côte Ouest).....	537
<i>B) Communes.....</i>	<i>538</i>
I) Saint-Denis.....	538
a) Le Chaudron.....	538
b) Centre-Ville de Saint-Denis.....	539
II) Saint-André.....	542
III) Saint-Leu.....	543
IV) Saint-Joseph.....	547
V) Entre-Deux.....	547
VI) Sainte-Marie.....	549
VII) Cilaos.....	551
<i>C) Entretiens avec les bailleurs sociaux.....</i>	<i>552</i>
I) SHLMR ( Société d'Habitation à Loyer Modéré de La Réunion).....	552
II) SIDR (Société Immobilière du Département de La Réunion).....	554
<b>TABLES.....</b>	<b>558</b>
TABLE DES ILLUSTRATIONS .....	559
TABLE DES MATIÈRES .....	568